

## Case study Hasselt - Genk

Ruimtelijke karakteristieken van recente woonomgevingen in Hasselt – Genk.

Projectmatige woningbouw en suburbane woonmilieus

Voortgangsrapport Onderzoeksluik Wonen 2.A.II. Kwalitatieve analyse van het woningbestand

(werkjaar 2009)

Michael Ryckewaert

Promotor: Bruno De Meulder

Met medewerking van: Miguel Vanleene, Marijke Gorissen, Liesbeth Lacroix, Ruchira Ganguli, Karolien Vanwing, Maarten De Cock



**Auteurs:**

Michael Ryckewaert

**Met medewerking van:**

Miguel Vanleene, Marijke Gorissen, Liesbeth Lacroix,  
Ruchira Ganguli, Karolien Vanwing, Maarten De Cock

**Datum:** 25 juni 2010 (definitieve versie met verwerking opmerkingen begeleidingsgroep Wonen dd. 30 maart & 22 juni 2010)

**Verantwoordelijke uitgever:**

Onderzoeksgroep Stedenbouw en Architectuur – K.U.Leuven

Kasteelpark Arenberg 1 bus 2431 – 3001 Heverlee

Tel: +32 (0)13/32 13 29

Email: michael.ryckewaert@asro.kuleuven.be

&

Steunpunt Ruimte en Wonen

Kasteelpark Arenberg 51 bus 2429 - 3001 Heverlee

Tel: +32 (0)16/32 13 36

Email: info@steunpuntruimteenwonen.be

Dit rapport kwam tot stand met de steun van de Vlaamse Gemeenschap: Programma Steunpunten voor Beleidsrelevant Onderzoek. In deze tekst komt de mening van de auteur naar voor en niet die van de Vlaamse Gemeenschap. De Vlaamse Gemeenschap kan niet aansprakelijk gesteld worden voor het gebruik dat kan worden gemaakt van de meegedeelde gegevens.

This paper has been realised with the support of the Flemish Community: Program for Policy Research Centres. The text contains the views of the author and not the views of the Flemish Community. The Flemish Community cannot be held accountable for the potential use of the communicated views and data



# 1. Inhoud

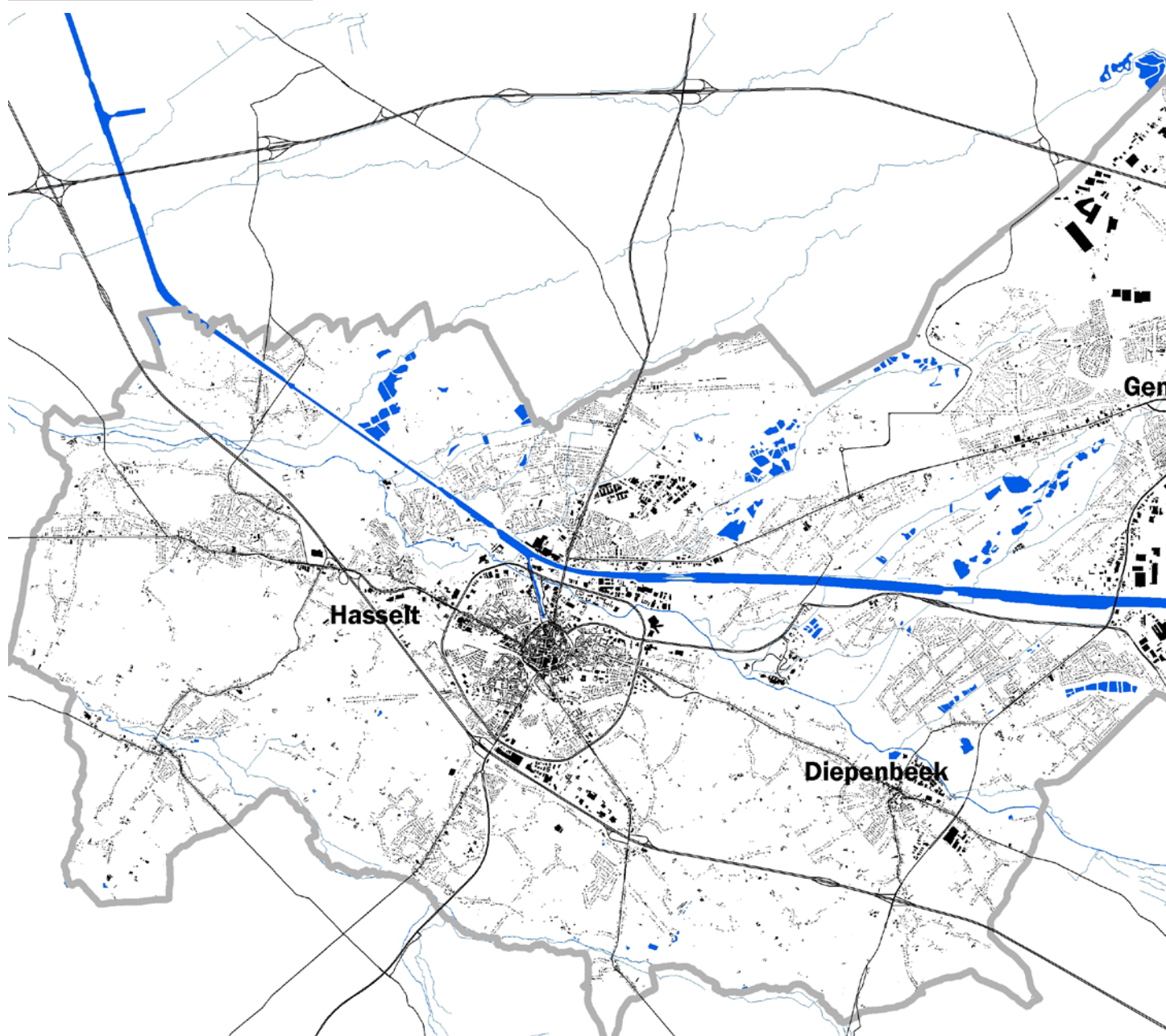
<b>1.</b>	<b>Inhoud</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Vooraf: onderzoeksgebied en onderzoeksvragen</b>	<b>7</b>
<b>3.</b>	<b>Ruimtelijke karakteristieken van recente woonomgevingen in Hasselt - Genk</b>	<b>9</b>
3.1.	Methodiek en interpretatiekader	9
3.2.	Morfologische schets	11
	<i>Landschap als structurerende onderlaag van de nederzettingsstructuur</i>	11
	<i>Infrastructuur en stedelijke ontwikkeling, de eerste laag in de nederzettingsstructuur</i>	13
	<i>Infrastructuur, industrialisatie en de uitzwerming van stedelijke voorzieningen, de tweede laag in de nederzettingsstructuur</i>	15
	<i>Relatie van de nederzettingsstructuur met het beleidsmatig kader</i>	21
	<i>Basisgegevens over de woningmarkt in het studiegebied: huishoudensevolutie, demografie en prijzen</i>	23
3.3.	Ontwikkeling van het nederzetting patroon van het wonen sinds de tweede helft van de 20 <sup>ste</sup> eeuw	27
	<i>Karakteristieken en spreiding van verkavelings- en lintstructuren</i>	27
<b>4.</b>	<b>Analyse bouwvergunningstatistiek Hasselt en Genk 1998 – 2008: ruimtebeslag van recente woonontwikkelingen</b>	<b>35</b>
4.1.	Methodiek	35
	<i>Coderen en georefereren van vergunningen</i>	35
	<i>Evaluatie van de methode en verbeterde methode voor Hasselt</i>	36
	<i>Uitfilteren dubbels</i>	37
4.2.	Resultaten	41
	<i>Aantal vergunde nieuwbouwwoningen en appartementen en vernieuwbouw</i>	41
	<i>Toename van het aantal wooneenheden en huishoudenstoename</i>	46
	<i>Ruimtegebruik en ruimtebeslag</i>	49
	<i>Projectmatige ontwikkeling</i>	51
	<i>Sociale woningbouw</i>	52
4.3.	Typologie van de projectmatige woningbouwproductie op basis van de recente residentiële vergunningen in Hasselt en Genk	55
	<i>Grootchalige appartementsbouw op stedelijke locaties</i>	57
	<i>Geïntegreerde randstedelijke projecten</i>	65
	<i>Perifere (project)verkavelingen</i>	73



5.	Gedetailleerd woononderzoek in vier wijken	80
5.1.	Methodiek	80
	<i>Surveymethode, onderzoeksvragen en selectie van woonomgevingen</i>	80
	<i>Organisatie van het woningonderzoek en respondenten</i>	87
5.2.	Resultaten	89
	<i>Profielen van de respondenten en woningen</i>	89
	<i>Woningkwaliteit</i>	98
	<i>Bevindingen over de buurt – band met de woonomgeving (Tabel 21)</i>	99
	<i>Woningbezetting, levensloopbestendigheid, wijzigende samenlevingspatronen en betaalbaarheid: de match tussen gezins- en woonsituatie</i>	101
	<i>Energieprestatie</i>	109
	<i>Projectbouwformules (Tabel 24)</i>	113
<b>6.</b>	<b>Conclusies</b>	<b>117</b>
6.1.	Aard van recente woonontwikkelingen als product van de nederzettingstructuur, beleid en markt	117
6.2.	Ruimtebeslag	118
6.3.	Projectbouw	119
6.4.	Recente woonontwikkelingen en sociale doelstellingen van het woonbeleid	120
6.5.	‘Een aangepaste woning’	121
	<i>Woningbezetting</i>	121
	<i>Aanpasbaar bouwen en meegroeiwonen, intergenerationeel wonen</i>	121
	<i>Kwalitatief betaalbaarheidsprobleem</i>	122
6.6.	Energieprestatie	122
6.7.	Beleidsgerichte aanbevelingen dataverzameling	123
<b>7.</b>	<b>Bibliografie</b>	<b>124</b>

**Kaart 1. Situering**

Schaal 1:100.000



## 2. Vooraf: onderzoeksgebied en onderzoeksvragen

Op basis van een vooronderzoek werd de regio Hasselt-Genk weerhouden als een regionaal stedelijk gebied buiten de Vlaamse Ruit. Het regionaal stedelijk gebied Hasselt-Genk omvat naast delen van vernoemde steden ook delen van de gemeenten Zonhoven en Diepenbeek. Het gebied omvat zeer diverse verstedelijkingsstructuren. Terwijl Hasselt in grote mate als een historisch gegroeide radioconcentrische stad gezien kan worden, kende Genk een veel-kernige ontwikkeling in samenhang met de specifieke ontwikkelingsgeschiedenis van de mijnnijverheid. Dit is met andere woorden een onderzoeksgebied waarin zeer uiteenlopende woonomgevingen aan de orde zijn.

Vanuit de beleidsmatige interesse naar het ruimtebeslag en productiewijze van het wonen vormen (GIS-)analyses uitgevoerd naar het ruimtegebruik, de kavelgroottes en typologieën van woonontwikkelingen de rode draad van de case studies in dit onderzoeksluik. Dit omvat:

- analyses op middellange termijn die voornamelijk de patronen van suburbanisatie in de periodes voor en na ca. 1970 in kaart brengen voor het ruimer studiegebied
- detailanalyse van de bouwvergunningen van de laatste 10 jaar (met 1998-2008 als referentiejaar) voor Hasselt en Genk

Dit in samenhang met morfologische analyses van de nederzettingstructuur. In voorgaande cases werden de analyses voor de langere termijn steeds uitgevoerd op een studiegebied van ca. 20.000 ha groot. Daarom wordt voor dit onderzoek de gemeenten Hasselt, Genk en Diepenbeek als ruimer studiegebied weerhouden (Tabel 1).

Oppervlakte studiegebied Zuiderkempen in Ha	18.943
Oppervlakte studiegebied Gent-Oudenaarde in Ha	22.462
Oppervlakte studiegebied Hasselt-Genk-Diepenbeek in Ha	23.175

Tabel 1: oppervlaktes studiegebieden

Daarnaast wordt op een aantal woonomgevingen in detail ingezoomd, dit in functie van specifieke beleidsrelevante onderzoeksvragen. In dit gebied werd de impact van projectmatige woonontwikkelingen in het geheel van de woonontwikkeling als onderzoeksvraag weerhouden. Zowel in Hasselt als Genk staan diverse projectmatige woonontwikkelingen op stapel of werden recent gerealiseerd, zowel in private als PPS formules. Hierbij zijn zowel centraal stedelijke als meer randstedelijke projecten aan de orde.

In drie ontwikkelingslocaties in Hasselt, de Heilig Hartwijk, recent ontwikkeld woonuitbreidingsgebied in Kuringen Heide en de wijk Ekkelgarden wordt diepgaander onderzoek verricht op basis woningbezoeken en interviews.

Een tweede aandachtspunt is de transformatie van het bestaande woningenpatrimonium. Waar in de case Gent gekeken werd naar een binnenstedelijke wijk, kijken we in deze case study naar veranderingen in een suburbane woonwijk

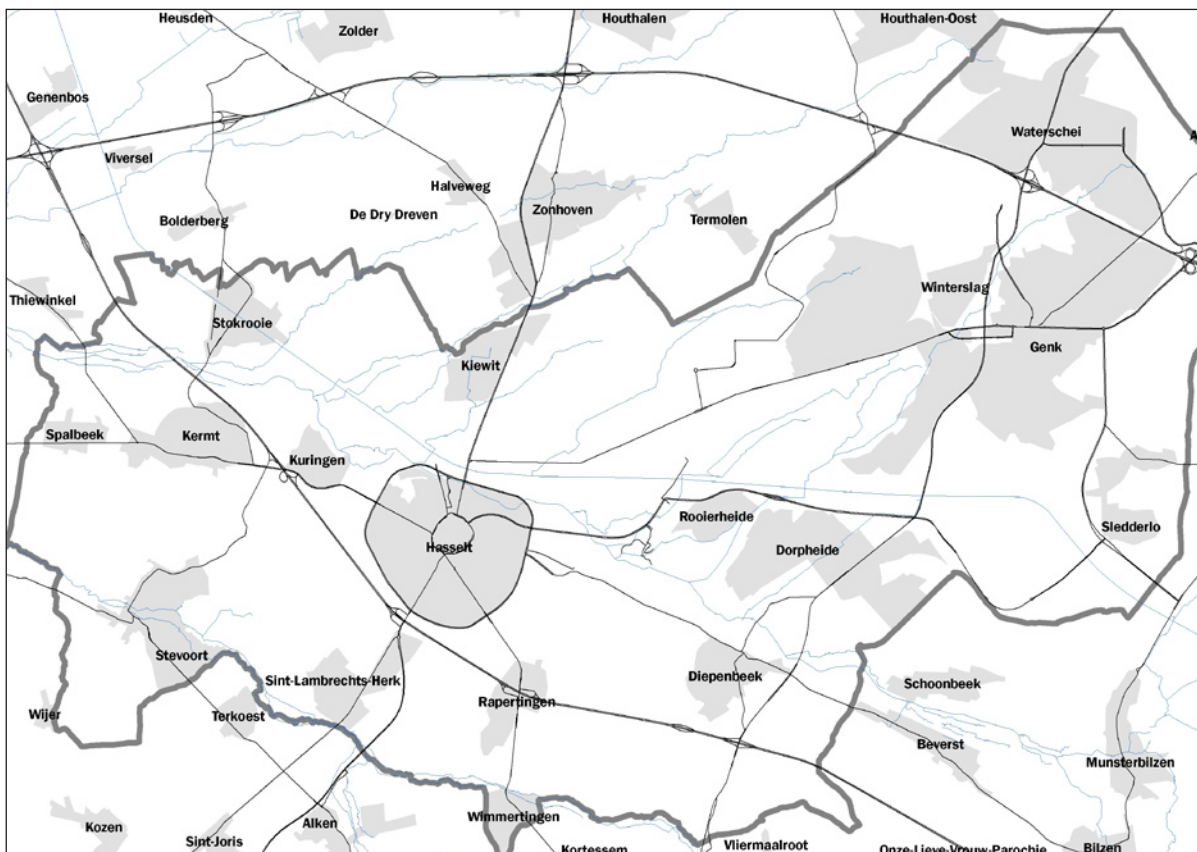


uit de jaren 1960, meer bepaald de Henegauwwijk, waar eveneens woningbezoeken en interviews werden verricht.

Specifieke aandachtspunten in alle woningonderzoeken zijn aspecten van duurzaamheid als energiezuinigheid, aangepast en aanpasbaar bouwen en de kwaliteit van de woonomgeving.

**Kaart 2. Situering kernen**

Schaal 1:150.000





### 3. Ruimtelijke karakteristieken van recente woonomgevingen in Hasselt - Genk

#### 3.1. Methodiek en interpretatiekader

Hiervoor wordt verwezen naar het gelijknamige hoofdstuk 2.1 in voor de Case Study Gent-Oudenaarde<sup>1</sup>, waar een interpretatiekader uitgewerkt wordt voor de morfo-typologische dimensies van de nederzettingsstructuur als (cultuur)landschap, infrastructuur en publieke ruimte, toegespitst op de twee dominante generieke ontwikkelingspatronen van het wonen in de buitenstedelijke context, linten en verkavelingen.

De beleidsmatige interesse naar de ruimtevrage voor wonen (zowel in kwantitatieve als kwalitatieve dimensies) is de specifieke focus. Dit wordt op 2 manieren ingevuld.

Ten eerste wordt de concrete methode ontwikkeld in de eerdere case studies hernomen voor het studiegebied Hasselt-Genk-Diepenbeek. Dit betreft een analyse van de twee generieke ontwikkelingspatronen voor het wonen over een langere periode (ca. 1950 – 2006), met als doel een vat te krijgen op de intrinsieke ontwikkelingsrichting van de nederzettingsstructuur. Het resulteert in zowel cartografisch als statistische informatie over woonpatronen, kavelstructuren en vooral kavelgroottes. Daarnaast is deze analyse van belang voor de lange termijn doelstelling van dit werkpakket naar karakterisering en typologie van woonomgevingen in Vlaanderen: hoe verschilt het voorkomen van generieke ontwikkelingspatronen in de verschillende delen van Vlaanderen?

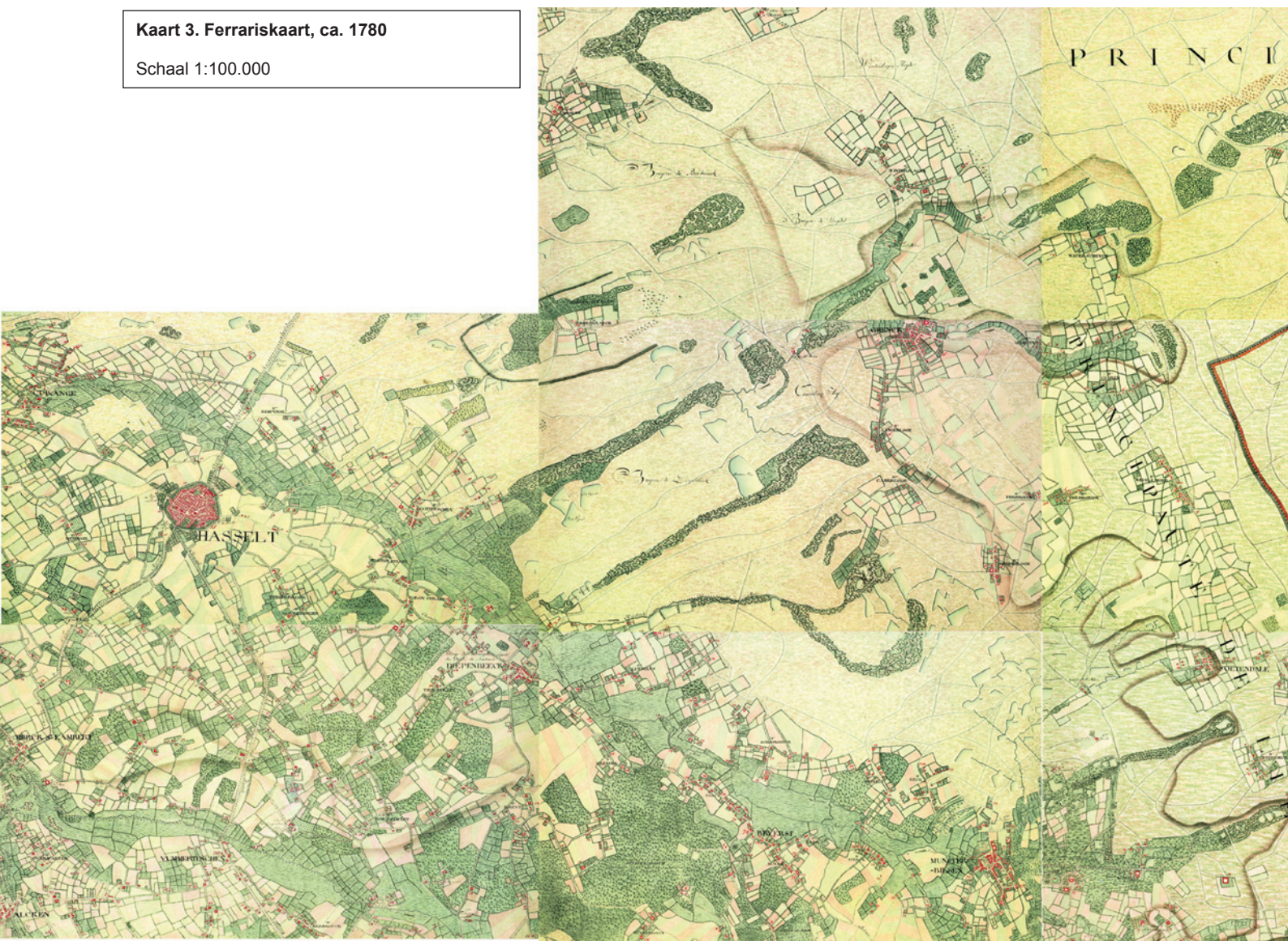
Ten tweede wordt deze analyse aangevuld met een meer gedetailleerde analyse van de recente woningbouwproductie (periode 1998 – 2008) op basis van de bouwvergunningenstatistiek in de gemeenten Hasselt en Genk. Dit levert een nog meer gedetailleerd zicht op de recente ontwikkeling van woonomgevingen en evoluties in de woningbouwproductie en het ruimtebeslag op. Daarbij wordt de methodiek ontwikkeld in de case Zuiderkempen verder ontwikkeld en verfijnd.

---

<sup>1</sup> Michael Ryckewaert, Mielche De Paep, Bruno De Meulder, An Cornelis, Kim De Leener, Liesbeth Lacroix, Karen Landuydt en Liesje Torbeyns, *Case study Gent - Oudenaarde, deel A. Recente woonpatronen in het tussengebied Gent - Oudenaarde*, Voortgangsrapport Onderzoeksluik Wonen 2.A.II. Kwalitatieve analyse van het woningbestand (Leuven: OSA & Steunpunt Ruimte en Wonen, 2009)

Kaart 3. Ferrariskaart, ca. 1780

Schaal 1:100.000





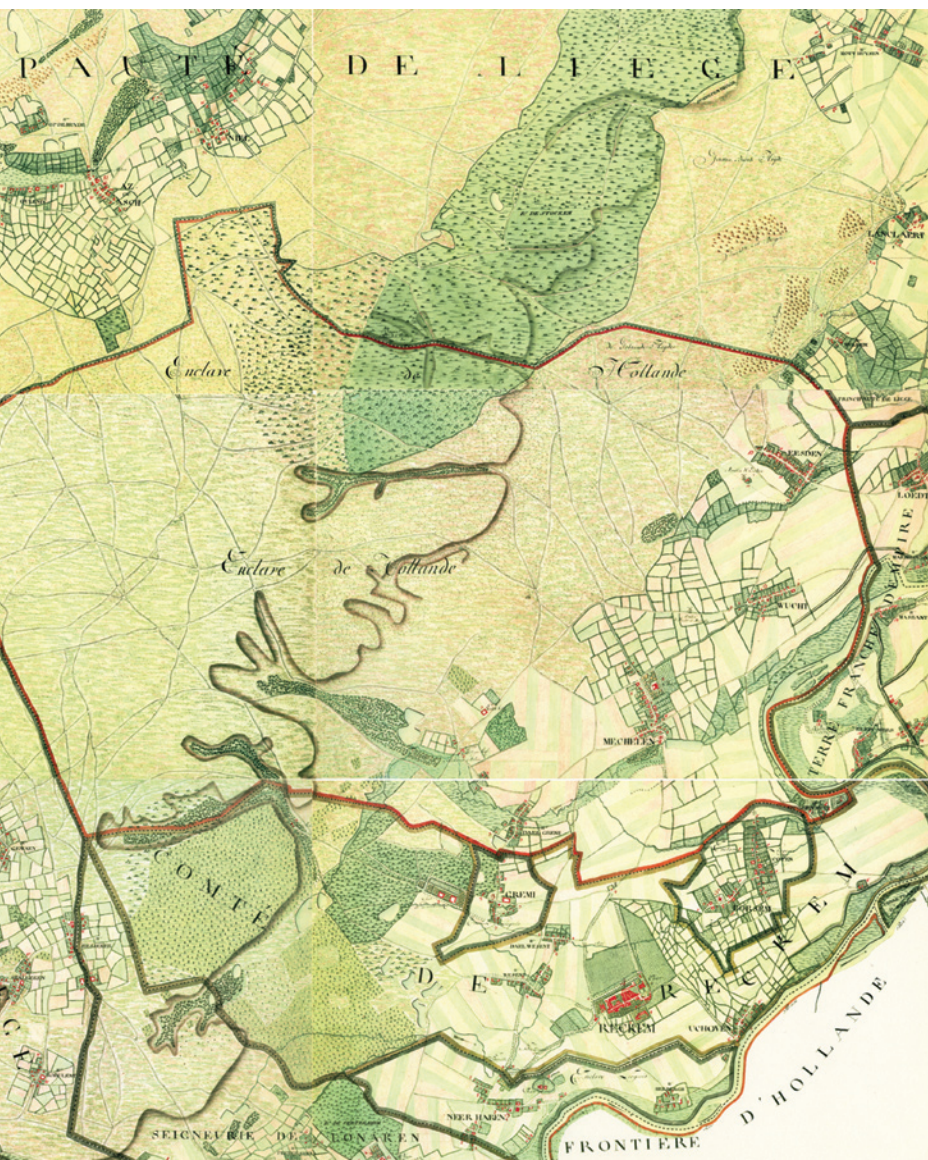
### 3.2. Morfologische schets

#### Landschap als structurerende onderlaag van de nederzittingsstructuur

Het studiegebied bevindt zich op de overgang tussen de Zuiderkempen en Haspengouw. In samenhang hiermee bepalen de hydrografie en het reliëf de traditionele nederzittingsstructuur van het gebied. De Demervallei vormt de grens tussen beide gebiedstypes. De stad Hasselt is samen met Kermt, Kuringen centrum en Diepenbeek op de noordflank van de eerste Haspengouwse heuvelrug gelegen, die zich uitstrekt tussen de Demer en de Herk-Mombeek. Genk heeft zich vooral ontwikkeld rondom enkele gehuchten op de rand van het Kempisch plateau, langs enkele diep ingesneden beekvalleien (kaart 3).

Het gebied tussen deze beide structuren in was een laaggelegen heidegebied, doorsneden door de beken die vanaf het Kempisch plateau hun weg zoeken naar de Demer en met talrijke vijvers, die hun oorsprong vinden in het opwellende kwelwater van het Kempisch plateau, het vijvergebied van Midden Limburg.

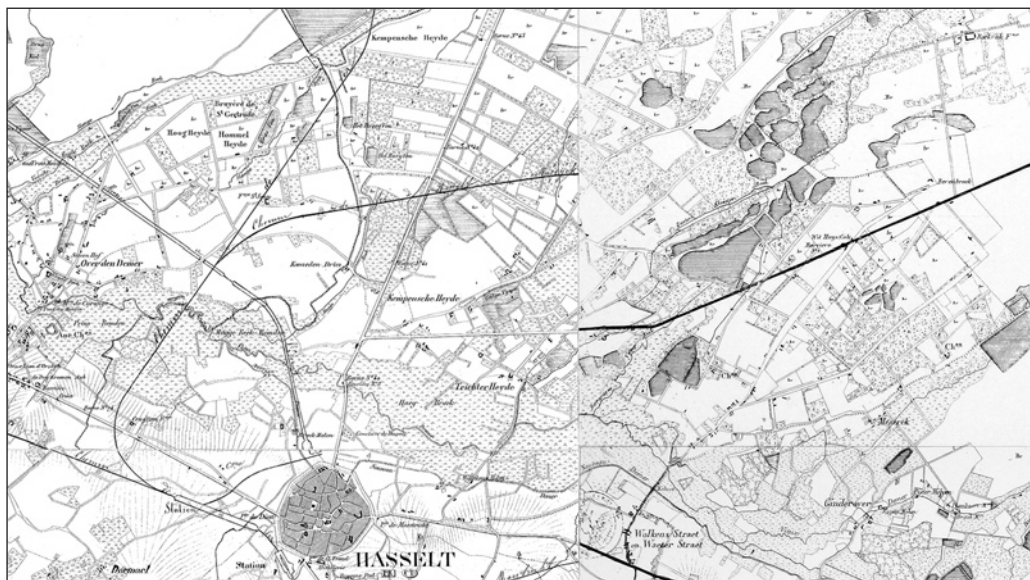
Net als elders in de Kempen leidde de ontginning van het heidegebied tot een verspreid nederzittingspatroon met rasterdorpen, uitgestrekte rasters op de drogere en lichtjes hoger gelegen gebieden tussen de beken en vijvers in. Het gaat om rasterdorpen en -gehuchten als Bokrijk (Genk), Hommelheide (Heksenheide – Godsheide – Kuringen heide), Dorpsheide (Diepenbeek) (zie ook kaart 4a).





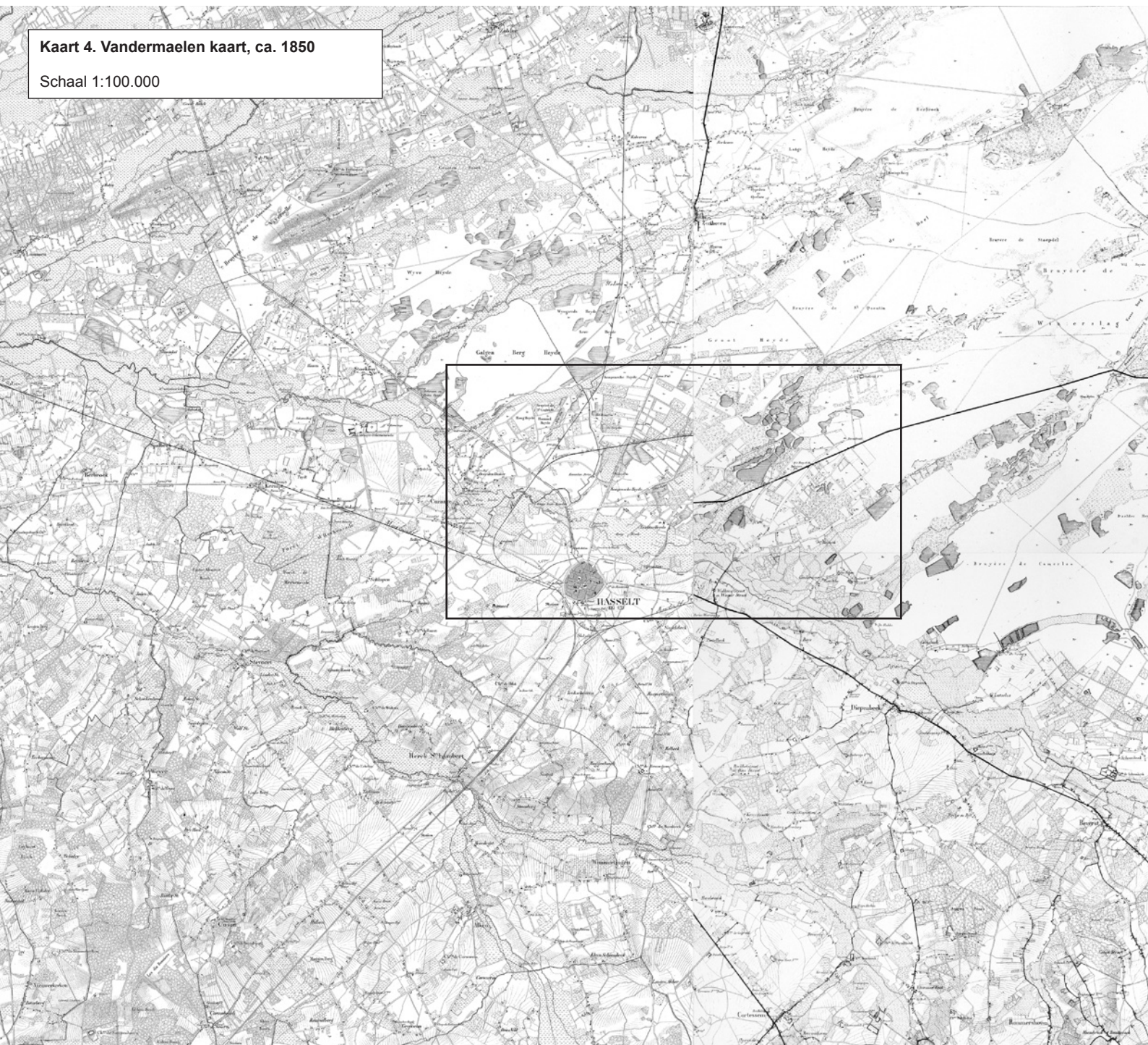
**Kaart 4b.**  
**Zoom rasterpatronen**

Wegenrasters tussen de  
beekvalleien ten noorden (Hoog  
Heyde, Hommel Heyde) en  
noordwesten van de stad



**Kaart 4. Vandermaelen kaart, ca. 1850**

Schaal 1:100.000





## Infrastructuur en stedelijke ontwikkeling, de eerste laag in de nederzettingsstructuur

De Stad Hasselt ligt op de kruising van belangrijke noord - zuid en oost – westverbindingen. In oorsprong gaat het om steenwegen naar Eindhoven in het noorden, Sint-Truiden en Luik in het zuiden en de oost-west verbinding tussen Brussel en Maastricht (de huidige N2) via Diest, Hasselt en Bilzen. Hasselt is ook een knooppunt van spoorlijnen (kaart 4).

Genk bleef tot in de vroege 20<sup>ste</sup> eeuw van een stedelijke ontwikkeling gespaard, maar na de ontdekking van steenkool in de Kempische ondergrond kwam daar drastisch verandering in. De geschiedenis van de daarmee gepaard gaande verstedelijking is uitvoerig beschreven.<sup>1</sup> Essentieel is dat de kolenindustrialisatie leidde tot een verspreid verstedelijkingspatroon, met stedelijke nederzettingen bestaande uit mijnuitbatingen en de bijhorende tuinwijken, die onderling verbonden werden door verschillende infrastructuurlijnen zoals de kolenavenues en een spoorwegennet.

De aanleg en tracékeuze van het Albert Kanaal in de jaren 1930 heeft een fundamentele impact op het nederzettingspatroon. In Hasselt wordt het kanaal ten noorden van de stad aangelegd en voorzien van een dok dat nagenoeg tot in het stadcentrum reikt, terwijl in Genk het kanaal het zuiden van de gemeente aandoet. De noordelijke mijndorpen dienden via het spoor op de kolenhaven, eveneens een insteeddok, aangesloten te worden. Belangrijk voor het industriële weefsel van het gebied, is dat er bij de aanleg ook expliciet rekening werd gehouden met het feit dat het kanaal zelf de locatie van industrievestiging zou worden.<sup>2</sup> Daartoe werden veel ruimere onteigeningen voorzien dan strikt noodzakelijk voor de aanleg van het kanaal, gronden die met het oog op latere industrialisatie in reserve gehouden werden.



1 Bruno De Meulder, Hilde Heynen, André Loeckx en Herman Stynen, *Geschiedenis op zoek naar waardig vervolg. Studie van de mijnnederzettingen in Waterschei, Winterslag en Eisden*, Monumentendossiers 3 (Brussel: Koning Boudewijnstichting, 1991)

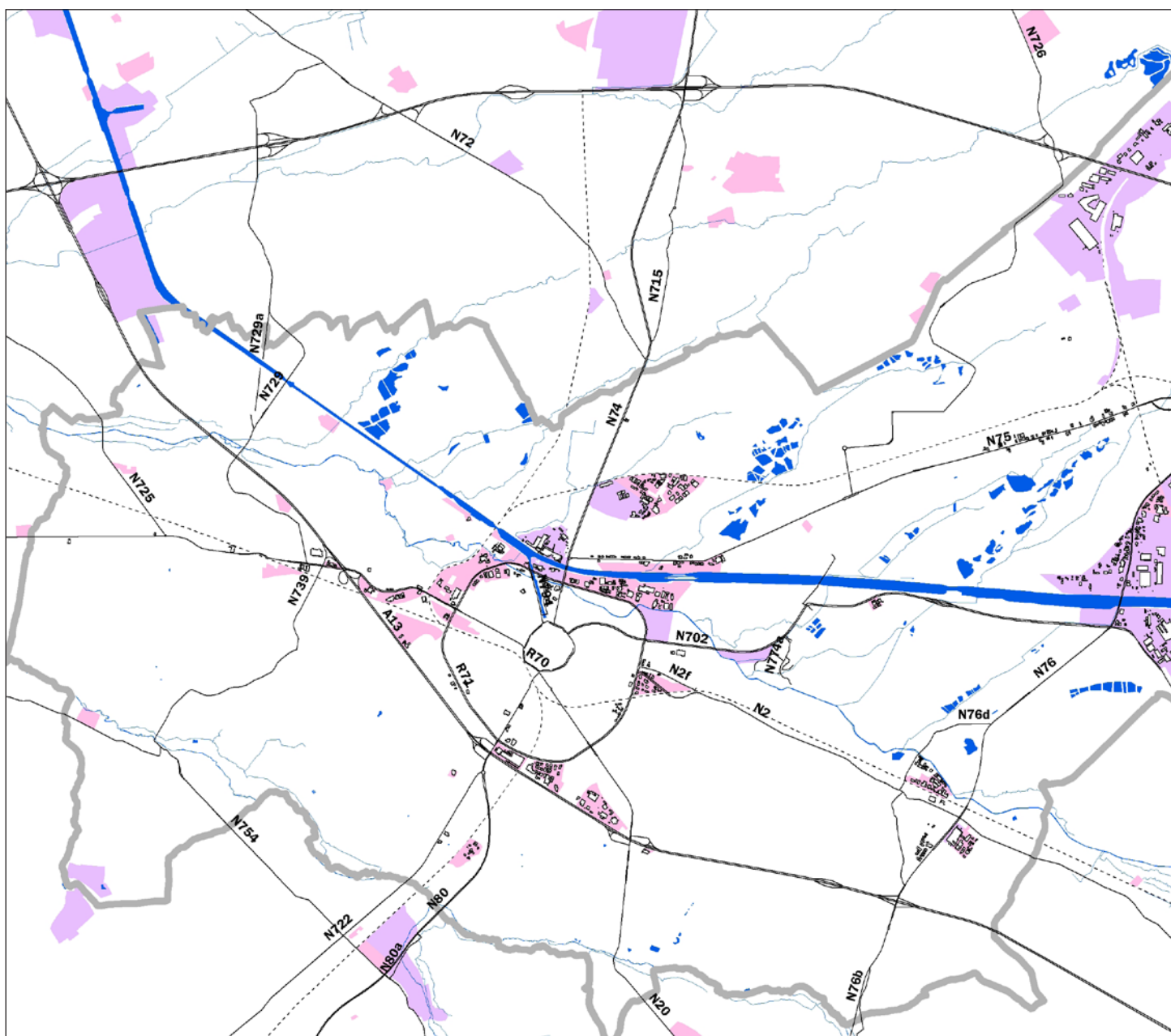
2 Alexandre Delmer, "La valeur économique d'une grande voie navigable. Le canal Albert," *Annales des Travaux Publics de Belgique*, 5 (1952): 657-706; Alexandre Delmer, *Le canal Albert et le développement du bassin houiller de la Campine*, *Revue universelle des Mines*, 4, vol. XVII (Liège: Vaillant-Carmanne, 1941).

#### Kaart 5. Industrie in relatie tot infrastructuur

Gewestwegen, spoorwegen en waterwegen

Bedrijfsvestigingen & industrie- en ambachtenzones

Schaal 1:100.000





## Infrastructuur, industrialisatie en de uitzwerming van stedelijke voorzieningen, de tweede laag in de nederzettingsstructuur

Deze roeping zou in de loop van de jaren 1960 waargemaakt worden, nadat de Zuiderkemp (samen met de Borinage) als Testgebied voor de economische expansie werden aangewezen eind jaren 1950 wat leidde tot de daadwerkelijke ontwikkeling van de reserve gronden tot industriegebieden in de loop van de jaren 1960. In Hasselt brachten belangrijke bedrijven als Philips de economie van de consumptiemaatschappij op gang. Ten noorden van het stadscentrum en rondom de kanaalkom werden nieuwe industrievestigingen uitgebouwd. In Genk betekende de komst van Ford de start van de ontwikkeling van een industriële pool, en zorgde voor een welkome wissel voor de tanende steenkoolnijverheid.<sup>1</sup>

Deze economische structuur is belangrijk om de nederzettingsstructuur van het gebied waarbinnen de stedelijke ontwikkeling zich op vandaag voordoet te vatten. De ontwikkelingen rondom het kanaal breidden het stedelijke areaal in Hasselt uit. De aanleg van de snelweg E313 Antwerpen Luik, ten zuiden van de stad, ging gepaard met de bouw van een grote en zeer ruime ring rondom de stad. Opgespannen tussen het kanaal en de autosnelweg tekende deze ring nieuwe bakens uit voor de stedelijke ontwikkeling in Hasselt. Het nog grotendeels niet verstedelijkt gebied tussen de toenmalige kernstad en deze ring, biedt vandaag plaats aan een aantal ontwikkelingslocaties (Heilig Hartwijk, Cederpark, Green Fields, ...) die een belangrijke uitbreiding van het recente woonareaal in Hasselt toelaten. In deze eerder 'expansieve' planingsperiode van de jaren 1960-1970 zwermde de stedelijke voorzieningen over dit ruimere areaal uit. In die context van expansie en decentralisatie kan ook de uitbouw van de universitaire campus in Diepenbeek begrepen worden, als een perifere ontwikkelingslocatie die haar logica vindt in een geplande maar nooit volledig gerealiseerde nieuwe autowegverbinding (de N702).<sup>2</sup>

Wat de nederzettingstructuur betreft gaf deze ontwikkelingsperiode ook aanleiding tot de verdere voorstedelijke uitgroei, die zich qua typologie anders is voor het Haspengouwse dan wel Kempische hinterland. In het eerste geval is de ontwikkeling gekoppeld aan bestaande, wel afgebakende dorpskernen. Voorzover deze aan de belangrijkste doorgaande verbindingen of steenwegen liggen kennen deze een nagenoeg aaneengesloten ontwikkeling vanuit de stad, zoals het geval is voor Kuringen-Kermt-Spalbeek en Sint-Lambrechts-Herck, elders gaat het eerder om 'satellieten' zoals Rapertingen en vooral Stevoort die aangroeien door de komst van suburbane verkavelingen. Wat de rasterdorpen betreft, deze kenden vooral een gestage verdichting van hun linten, met uitzondering van Kuringen Heide, ter hoogte van de kruising van de N74 met het Albertkanaal richting Kiewit, dat een veel intensere voorstedelijke ontwikkeling kende, met ondermeer de aanleg van de Banneuxwijk. Recenter vertaalt zich dit in de ontwikkeling van enkele als woonuitbreidingsgebied ingekleurde binnengebieden in de rasterstructuren.<sup>3</sup> Dit staat in schril contrast met de binnengebieden van de rasterdorpen op Genks en Diepenbeeks grondgebied, die



<sup>1</sup> Michael Ryckewaert, *Building the economic backbone of the Welfare State in Belgium. Infrastructure, Planning and Architecture 1945-1973* (Rotterdam: 010, 2010) (te verschijnen).

<sup>2</sup> Waarvan de niet benutte brug over het Albert Kanaal nog getuigt.

<sup>3</sup> SumResearch en Topos, *Gewenste ruimtelijke structuur voor Kuringen Heide. Eindnota* (Hasselt: Stad Hasselt, 2008).

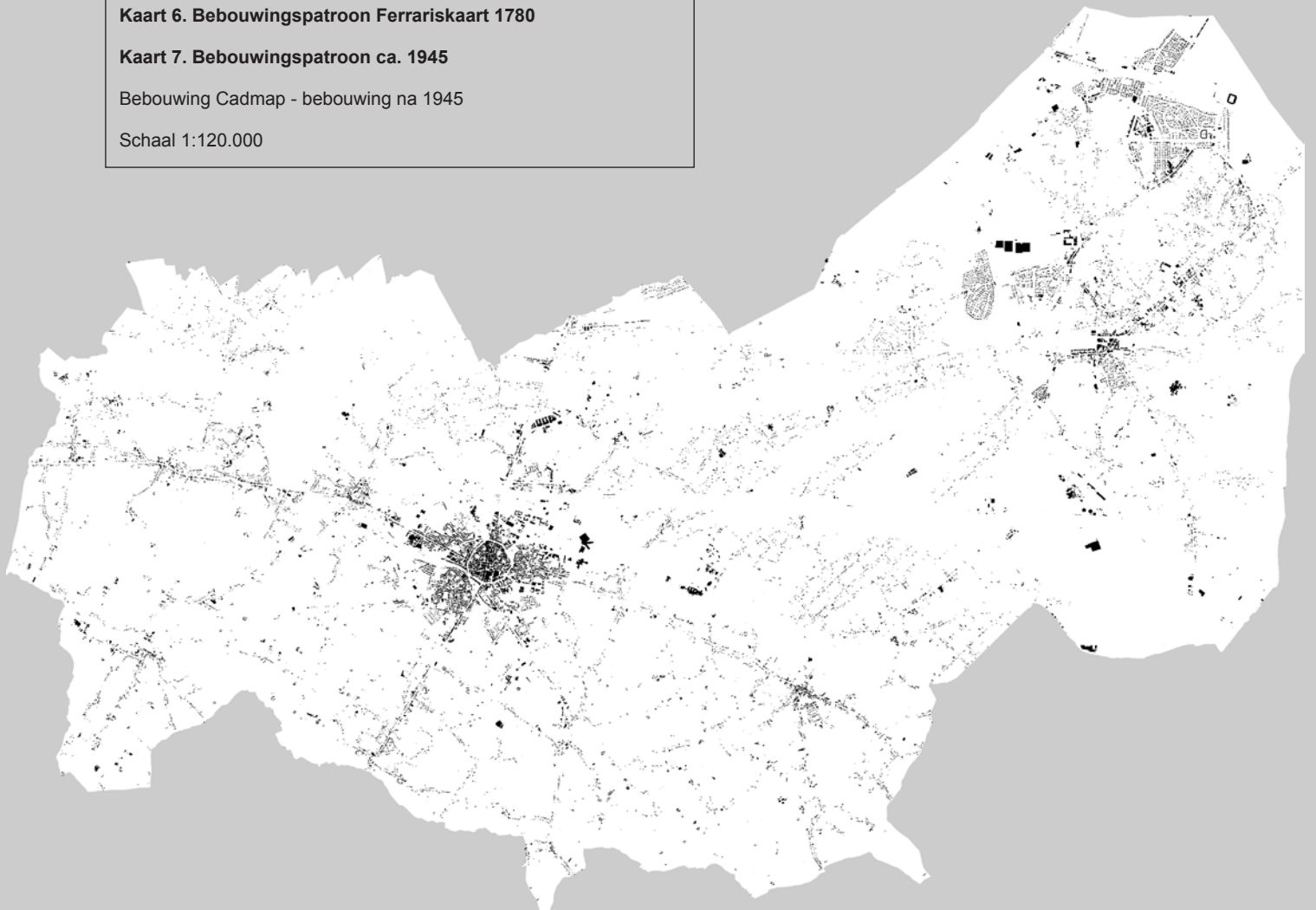


**Kaart 6. Bebouwingspatroon Ferrariskaart 1780**

**Kaart 7. Bebouwingspatroon ca. 1945**

Bebouwing Cadmap - bebouwing na 1945

Schaal 1:120.000



over het algemeen van verdere ontwikkeling (op korte termijn) uitgesloten worden.<sup>1</sup>

In Genk leidde de ontwikkeling van een nieuwe industriële pool in het zuiden van de gemeente tot een verschuiving van het zwaartepunt van de stedelijke ontwikkeling. Naast de noordelijke mijndorpen Winterslag en Waterschei, werden nu ook ten zuiden van Genk nieuwe, vaak relatief grootschalige sociale woonwijken aangelegd zoals Termien of Kolderbos. De plannen voor een heuse satellietstad bij Sledderlo, naast de Ford vestiging, moest een soort laat 20<sup>ste</sup> eeuwse tegenhanger worden van de mijncités, maar van dat project werd slechts een fragment uitgevoerd, de sociale woonwijk Nieuw Sledderlo.<sup>2</sup> Wel werd het volledige areaal van de satellietstad als woon- of woonuitbreidingsgebied in het gewestplan ingekleurd. Het hoeft niet te verbazen dat deze wijk, als een geïsoleerd en totaal uit zijn context gerukt fragment van een groter geheel de nodige groeipijnen heeft gekend, die de stad Genk op vandaag aanzet tot een fundamentele herontwikkeling met het project Lo2020.<sup>3</sup>

Andere nieuwe woonuitbreidingen in deze periode zijn de wijk Boksbergheide van Nationale Maatschappij voor Kleine Landeigendom ten westen van Genk-centrum, wellicht een van de meest grootschalige van deze sociale koopwoningwijken ooit in Vlaanderen gerealiseerd, terwijl ten (noord)oosten van het centrum private verkavelingen (zoals in de wijken Bret en Oud Winterslag) tot stand kwamen. Met de ontwikkeling van deze zones ten zuiden, oosten en westen van Genk, verschoof het zwaartepunt in de stedelijke structuur naar Genk centrum, dat zich eerder meer noordwaarts bevond bij de mijndorpen die van oudsher over hun eigen voorzieningencentra beschikten. Hierin paste de bouw van enkele shoppingcentra, een nieuw gemeentehuis annex administratief centrum, een treinstation en dergelijke.<sup>4</sup> Het is een vorm van 'city-vorming' die tot op vandaag doorgaat en waarin ondermeer enkele grootschalige woningbouwprojecten, allen geconcentreerd in het Genkse stadscentrum moeten gesitueerd worden. Ook het gemeentelijke structuurplan zet duidelijk in op de ontwikkeling van de centrale 'stadsstrip'.<sup>5</sup>

Deze schets van de nederzettingsstructuur laat toe om de recente ontwikkelingen die in de volgende hoofdstukken aan bod komen te plaatsen in de globale stedelijke structuren van het gebied.

---

1 Atlas van woonuitbreidingsgebieden op [www.ruimtelijkeordening.be](http://www.ruimtelijkeordening.be).

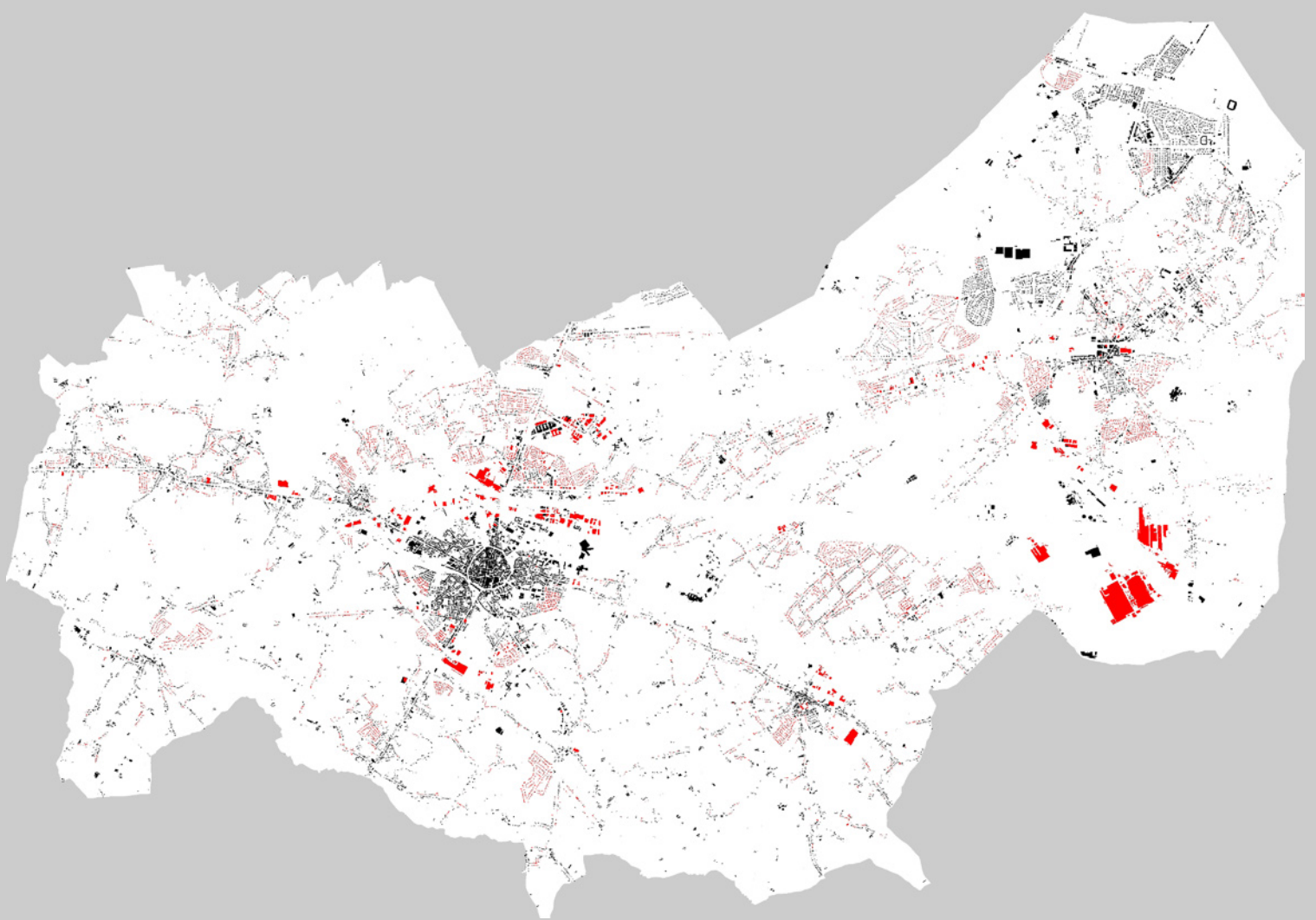
2 Michael Ryckewaert, "Wonen bij Ford. Satellietstad Sledderlo van company town tot modelwijk," in Karina Van Herck and Tom Avermaete (ed.), *wonen in welvaart. woningbouw en wooncultuur in vlaanderen, 1948-1973*, (Rotterdam/Antwerpen: 010/VAi-CVAa, 2006), 202-215.

3 TV Buur - Bas Smets, *Masterplan Lo2020*, 06/10/2008 en *Masterplan Lo 2020 rapport deel 1 beeld*, 02/02/2009 zoals terug te vinden op [www.genk.be](http://www.genk.be) (dd. 17 maart 2010)

4 Ruud Brouwers, "De spierballen van Genk," **TA/BK** 39, 3 (1972): 55-67.

5 Iris consulting, *Genk morgen. Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Genk* (Genk: Stad Genk, 2005), Richtinggevend gedeelte, p. 23 en verder.





**Kaart 8. Bebouwingspatroon ca. 1970**



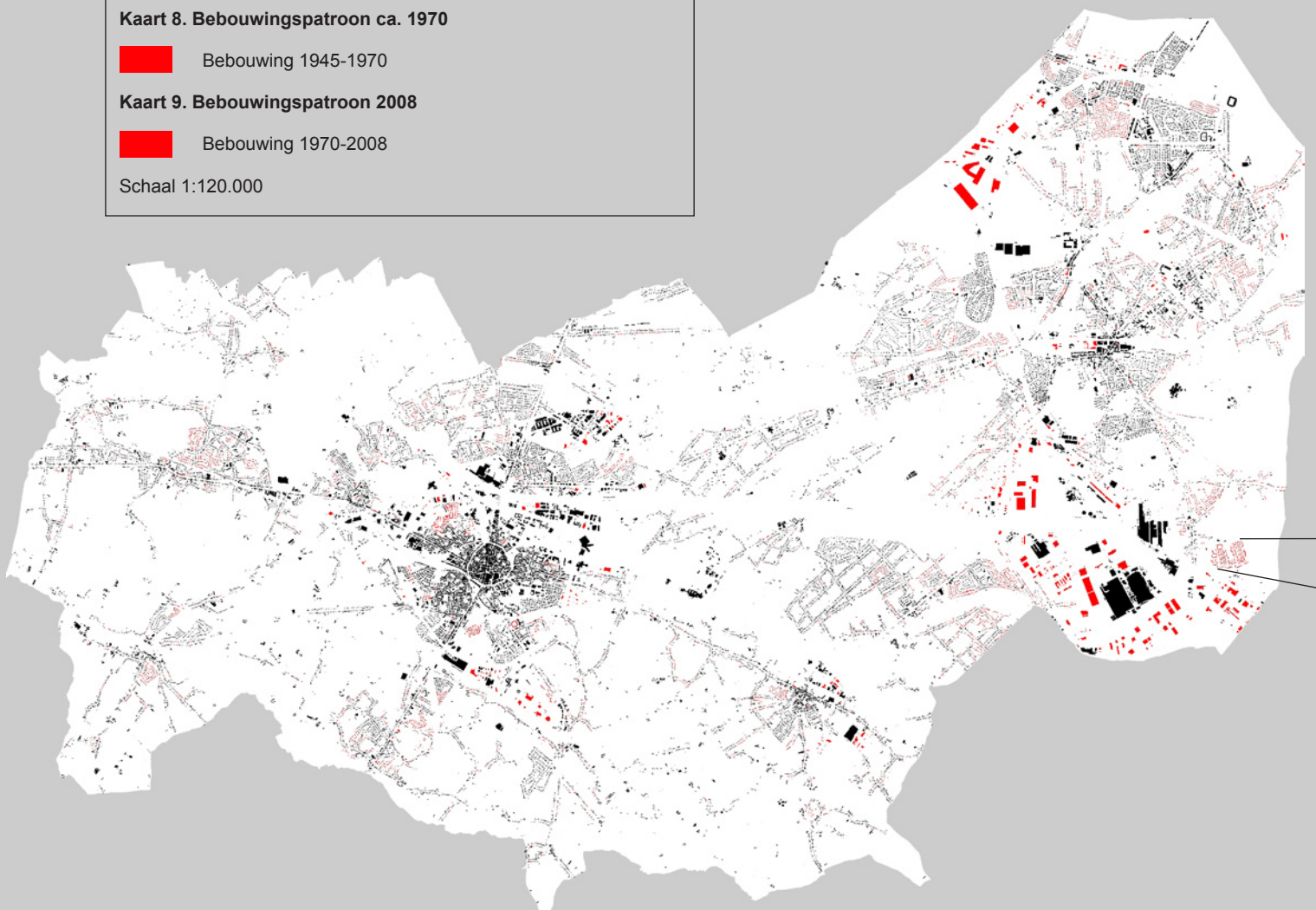
Bebouwing 1945-1970

**Kaart 9. Bebouwingspatroon 2008**



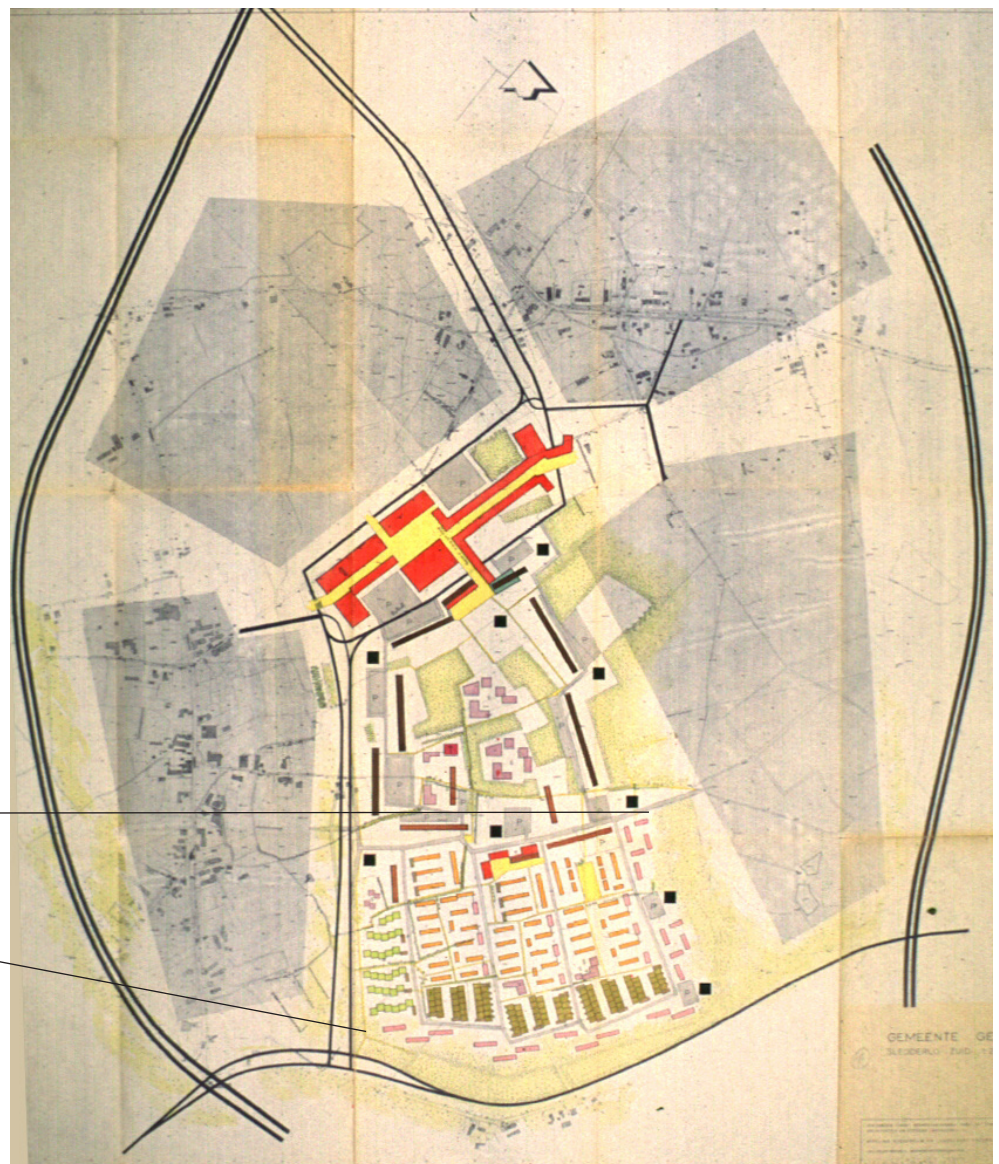
Bebouwing 1970-2008

Schaal 1:120.000





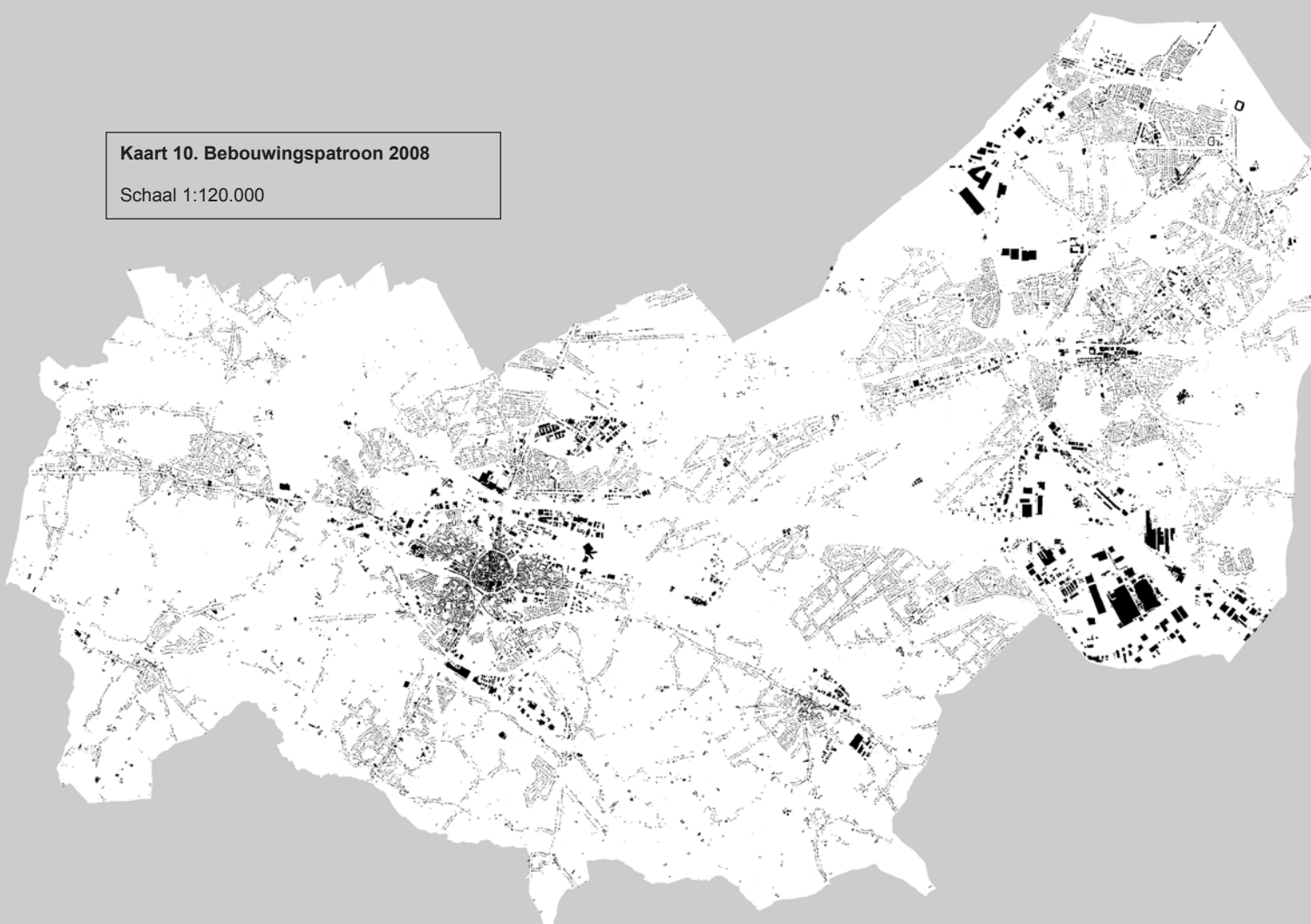
Plannen voor een satellietstad nabij  
Ford Genk  
Samuel j. van Embden, 1963





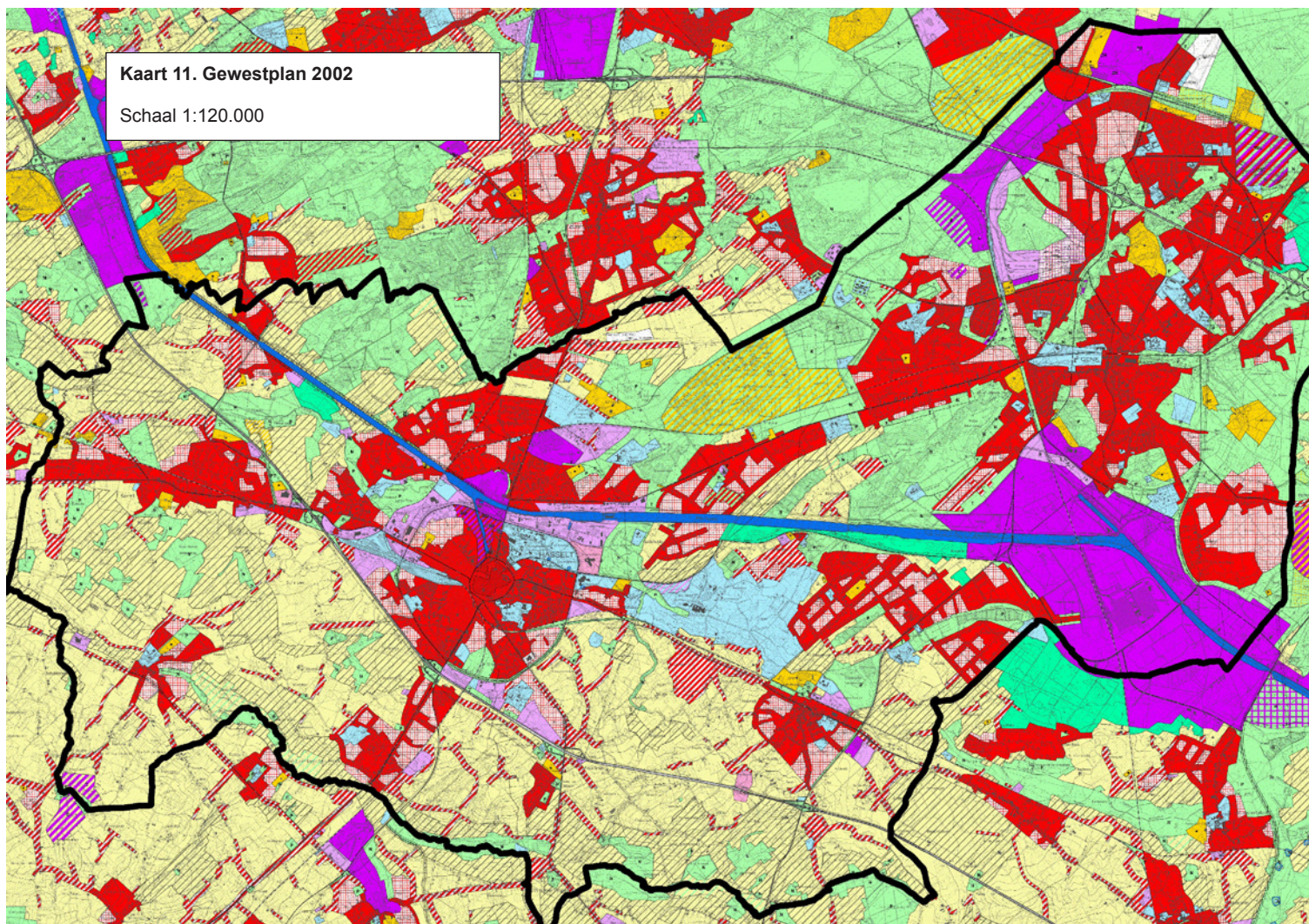
**Kaart 10. Bebouwingspatroon 2008**

Schaal 1:120.000



**Kaart 11. Gewestplan 2002**

Schaal 1:120.000





### **Relatie van de nederzettingsstructuur met het beleidsmatig kader**

De structuur van woongebieden zoals vervat in het Gewestplan blijft in grote mate de ontwikkelingsmogelijkheden voor het wonen bepalen. Daarnaast zorgen de Gemeentelijke structuurplannen en planningsdocumenten als de atlas van woonuitbreidingsgebieden voor nieuwe randvoorwaarden. Bij de bespreking van de recente evoluties in het woningenbestand op basis van de bouwvergunningsgegevens voor de periode 1998-2008 in Hasselt en in Genk, wordt de relatie van deze ontwikkelingen met de recentere beleidsplannen waar relevant opgenomen. Naast de ruimtelijke beleidsplannen komen daarbij ook elementen uit de woon- en welzijnsbeleidsplannen aan bod.

We bespreken hier kort enkele markante morfologische randvoorwaarden die samenhangen met de structuur van de woonzones in het gewestplan. Deze hangen in belangrijke mate samen met de nederzettingstructuur en het landschap. Het Kempische landschap in het noorden en Vochtig Haspengouw in het Zuiden levert andere structuur op voor de woonzones. In het zuiden zijn er duidelijk herkenbare dorpskernen gezoneerd als woongebied, terwijl de verspreide bebouwing in linten uitwaaiert vanaf deze woongebieden en als woongebied met landelijk karakter is ingekleurd. Zoals hoger al aangegeven voor de rasterdorpen, werden de rasters, tenslotte ook lintstructuren, als woongebied ingekleurd terwijl de binnengebieden als woonuitbreidingsgebieden gezoneerd werden.

Verkopen onroerende goederen	1998						2008					
	gewone woonhuizen			villa's, bungalows, landhuizen			appartementen, studio's			gewone woonhuizen		
	Aantal verkochte eenheden	Gemiddelde prijs per verkochte eenheid (€)		Aantal verkochte eenheden	Gemiddelde prijs per verkochte eenheid (€)		Aantal verkochte eenheden	Gemiddelde prijs per verkochte eenheid (€)		Aantal verkochte eenheden	Gemiddelde prijs per verkochte eenheid (€)	
Localiteit												
ARRONDISSEMENT LEUVEN	2.937	85.050		371	235.747		861	75.221		2.653	199.041	
ARRONDISSEMENT TURNHOUT	2.167	77.458		466	208.232		517	79.243		1.960	182.250	
HASSELT	309	74.609		43	179.751		337	69.749		322	185.395	
GENK	245	74.152		14	195.367		130	72.024		224	171.955	
DIEPENBEEK	77	79.043		3	133.036		19	37.344		65	188.247	
<b>GEMEENTEN STUDIEGEBIED (Hasselt, Genk, Diepenbeek)</b>	<b>631</b>	<b>74.972</b>		<b>60</b>	<b>181.059</b>		<b>486</b>	<b>69.091</b>		<b>611</b>	<b>180.771</b>	
ARRONDISSEMENT HASSELT	1.947	71.625		148	175.446		789	69.519		1.768	163.438	
VLAAMS GEWEST	40.219	74.881		4.681	235.786		17.639	81.545		37.073	181.756	
Studiegebied to. Vlaams Gewest		100%			77%			85%			99%	
											77%	
												96%

Tabel 4: Bron: ADSEI ([http://statbel.fgov.be/figures/download\\_ni.asp#housing](http://statbel.fgov.be/figures/download_ni.asp#housing) dd. 05/06/2009)

## Basisgegevens over de woningmarkt in het studiegebied: huishoudensevolutie, demografie en prijzen

Het globale studiegebied kende over de periode 1997-2007 een huishoudenstoename van 11,5%. In procentuele termen is de aangroei het sterkst in Diepenbeek, maar voor wat de steden betreft kende Hasselt een beduidend sterkere groei dan Genk.

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	97 - 07	%
Diepenbeek	6.049	6.122	6.267	6.365	6.452	6.551	6.685	6.812	6.880	6.922	7.056	1.007	16,6%
Genk	21.789	22.035	22.356	22.375	22.503	22.697	23.002	23.315	23.423	23.531	23.835	2.046	9,4%
Hasselt	27.647	27.934	28.144	28.437	28.835	29.262	29.608	29.900	30.255	30.714	31.169	3.522	12,7%
Studiegebied	154.357	156.029	157.767	158.801	160.466	162.428	164.515	166.457	167.914	169.657	172.068	17.711	11,5%

Tabel 2: Huishoudensevolutie 1997 – 2007 studiegebied. Bron: ADSEI

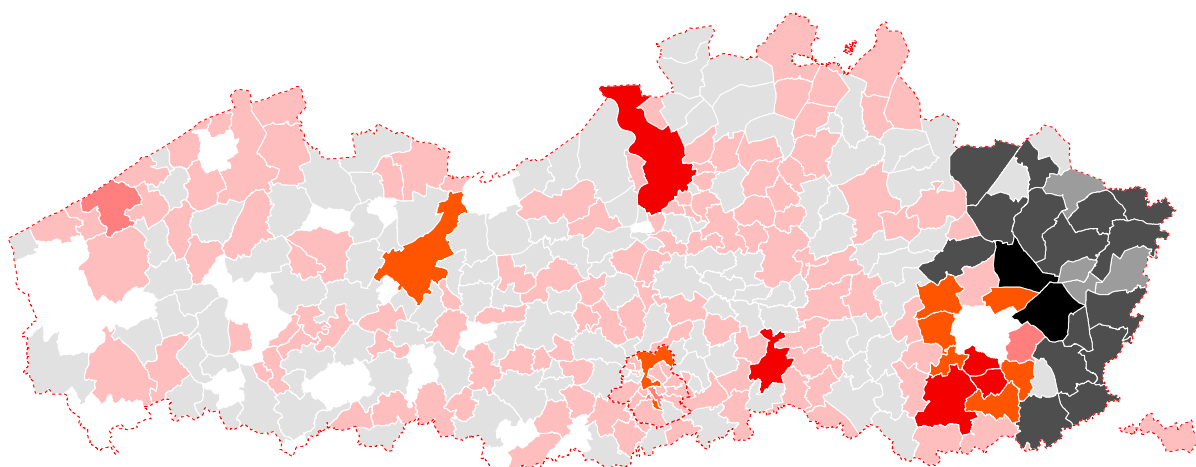
Gaan we opzoek naar een verklaring voor het verschillende ontwikkelingsritme tussen Hasselt en Genk, dan is nuttig om ook naar migratiebewegingen te kijken. Aangezien deze gegevens voor personen en niet voor huishoudens worden bijgehouden zetten we naast de huishoudensevolutie ook de evolutie van het aantal inwoners in beide steden (Tabel 3).

1997-2007	Huishoudens- toename	Toename aantal inwoners (1)	Intern migratiesaldo (2)	Extern migratiesaldo (3)	Migratiesaldo (3)=(1)+(2)	Natuurlijke aangroei = (1) – (3)
Genk	2.046	1.759	-2.642	2.096	-546	2.305
Hasselt	3.522	3.032	1.282	1.870	3.152	-120

Tabel 3: huishoudensevolutie, toename aantal inwoners, migraties en natuurlijke aangroei, Hasselt en Genk, 1997-2007

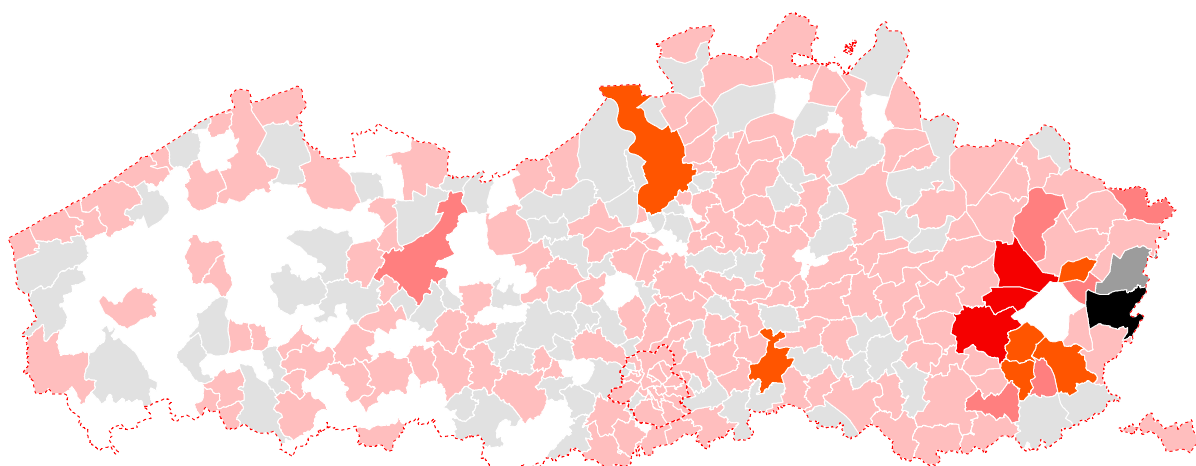
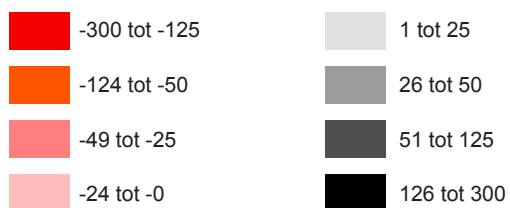
Rekening houdend met het feit dat de huishoudensgrootte gestaag daalt over de periode 1997-2007 (van 2,44 tot 2,29 in Hasselt en van 2,86 tot 2,69 in Genk) komt een groot aandeel van huishoudenstoename voor rekening van een verdere gezinsverdunning. Wat natuurlijke aangroei en migraties betreft zien we grote verschillen tussen beide steden. Zo heeft Genk een belangrijke natuurlijke aangroei, terwijl deze in Hasselt licht negatief is. Dit wordt in Hasselt gecompenseerd door een positief migratiesaldo, dat zowel van interne en in meerdere mate van externe migraties komt. Genk heeft een negatief migratiesaldo. Het verliest inwoners aan de rest van Vlaanderen, en wint er niet voldoende aan het buitenland om dit verlies te compenseren.

Voor de periode 1997 – 2003 beschikken we over meer gedetailleerde gegevens over de interne migraties. Daaruit blijkt (kaarten A en B) dat beide steden inwoners verliezen aan de grote steden Antwerpen, Gent en Leuven en in mindere mate aan Brussel en de Kust. Hasselt trekt heel wat inwoners aan uit de noordelijke en oostelijke Limburgse gemeenten, terwijl het suburbanisanten verliest aan omliggende gemeenten (vooral de zuidwestelijke) met uitzondering van Genk. Het negatieve interne migratiesaldo van Genk vertaalt zich vooral in een suburbanisatie naar de westelijke en zuidelijke omliggende gemeenten, terwijl er alleen winst is vanuit twee noordoostelijke randgemeenten. Blijkbaar oefent Hasselt een beduidend sterkere aantrekkingskracht uit op limburgers dan Genk, terwijl Genk vooral inwoners wint via externe migratie en natuurlijke aangroei. De aanwezigheid van belangrijke gemeenschappen van buitenlandse origine is hier wellicht niet vreemd aan.



**Kaart A. Interne migraties naar Hasselt (1998-2003)**

Schaal 1:1.500.000



**Kaart B. Interne migraties naar Genk (1998-2003)**

Schaal 1:1.500.000

Daar waar het volledige studiegebied in 1998 een nagenoeg homogene bouwgrondprijs van ongeveer 35 euro/m<sup>2</sup> kende, is in 2008 de bouwgrond in Hasselt beduidend duurder geworden dan in de andere twee gemeenten van het studiegebied, tot net boven het Vlaamse gemiddelde.





Verkopen onroerende goederen	Bouwgronden 1998		Bouwgronden 2008	
Localiteit	Aantal verkochte eenheden	Gemiddelde prijs per m <sup>2</sup> (€/m <sup>2</sup> )	Aantal verkochte eenheden	Gemiddelde prijs per m <sup>2</sup> (€/m <sup>2</sup> )
ARRONDISSEMENT LEUVEN	1.580	39,8	924	138,0
<i>Hasselt</i>	221	34,8	217	138,5
<i>Genk</i>	185	35,6	106	92,1
<i>Diepenbeek</i>	83	33,5	36	93,5
GEMEENTEN STUDIEGEBIED (Hasselt, Genk, Diepenbeek)	489	34,9	359	120,3
ARRONDISSEMENT TURNHOUT	1.467	35,0	1.149	129,8
ARRONDISSEMENT HASSELT	1.564	27,8	1.032	102,7
VLAAMS GEWEST	18.975	42,4	11.686	137,5
Studiegebied t.o. Vlaams Gewest		82%		87%

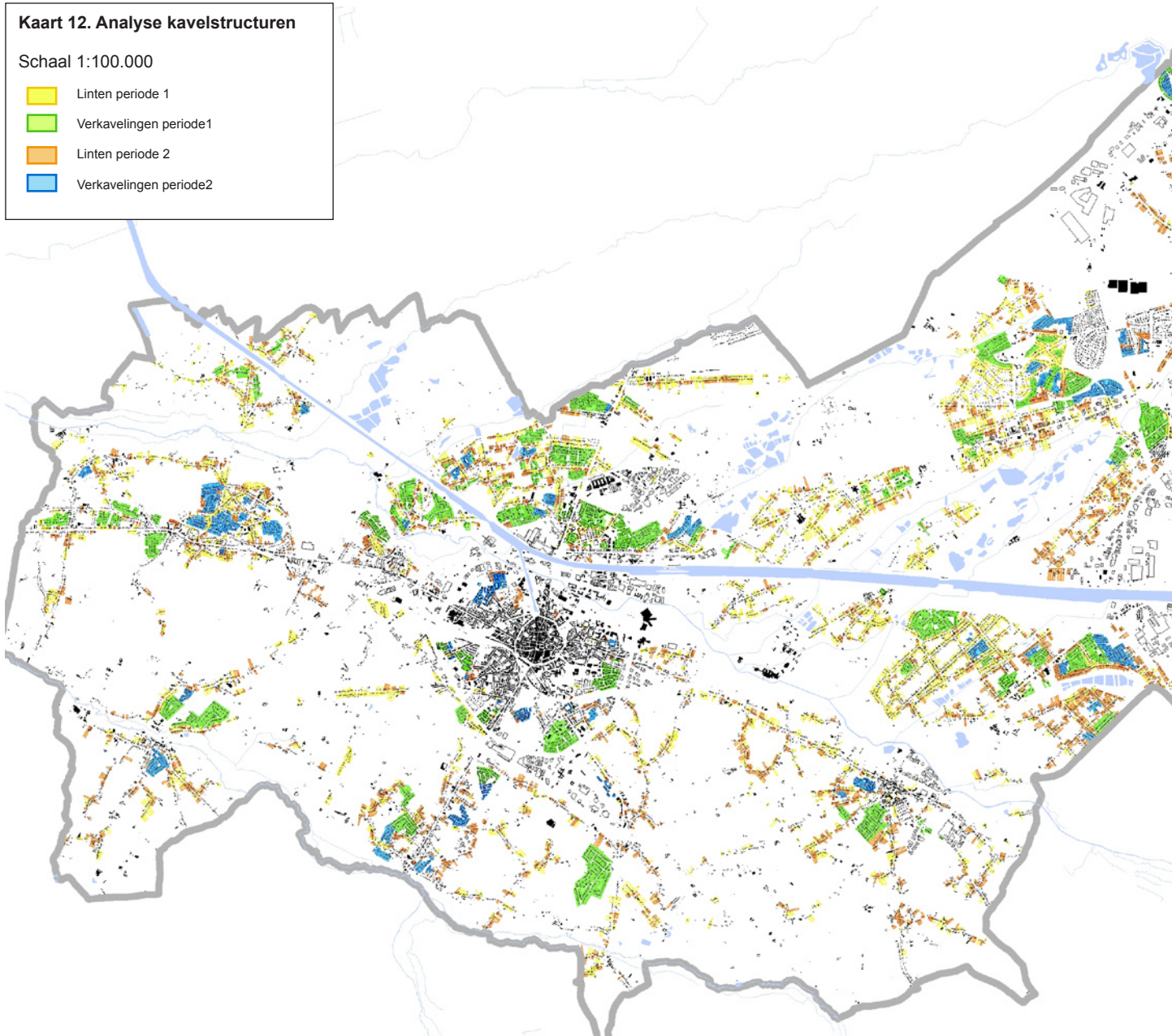
Tabel 5: Bron: ADSEI ([http://statbel.fgov.be/figures/download\\_nl.asp#housing](http://statbel.fgov.be/figures/download_nl.asp#housing) dd. 05/06/2009)

Wat de woningprijzen betreft, liggen de prijzen van de gewone woonhuizen op beide ogenblikken op het Vlaamse gemiddelde, terwijl villa's en landhuizen er beduidend goedkoper zijn. De prijzen voor appartementen zijn relatief meer gestegen en benaderen in 2008 het Vlaams gemiddelde.

### Kaart 12. Analyse kavelstructuren

Schaal 1:100.000

-  Linten periode 1
-  Verkavelingen periode1
-  Linten periode 2
-  Verkavelingen periode2





### 3.3. Ontwikkeling van het nederzettingspatroon van het wonen sinds de tweede helft van de 20<sup>ste</sup> eeuw

#### Karakteristieken en spreiding van verkavelings- en lintstructuren

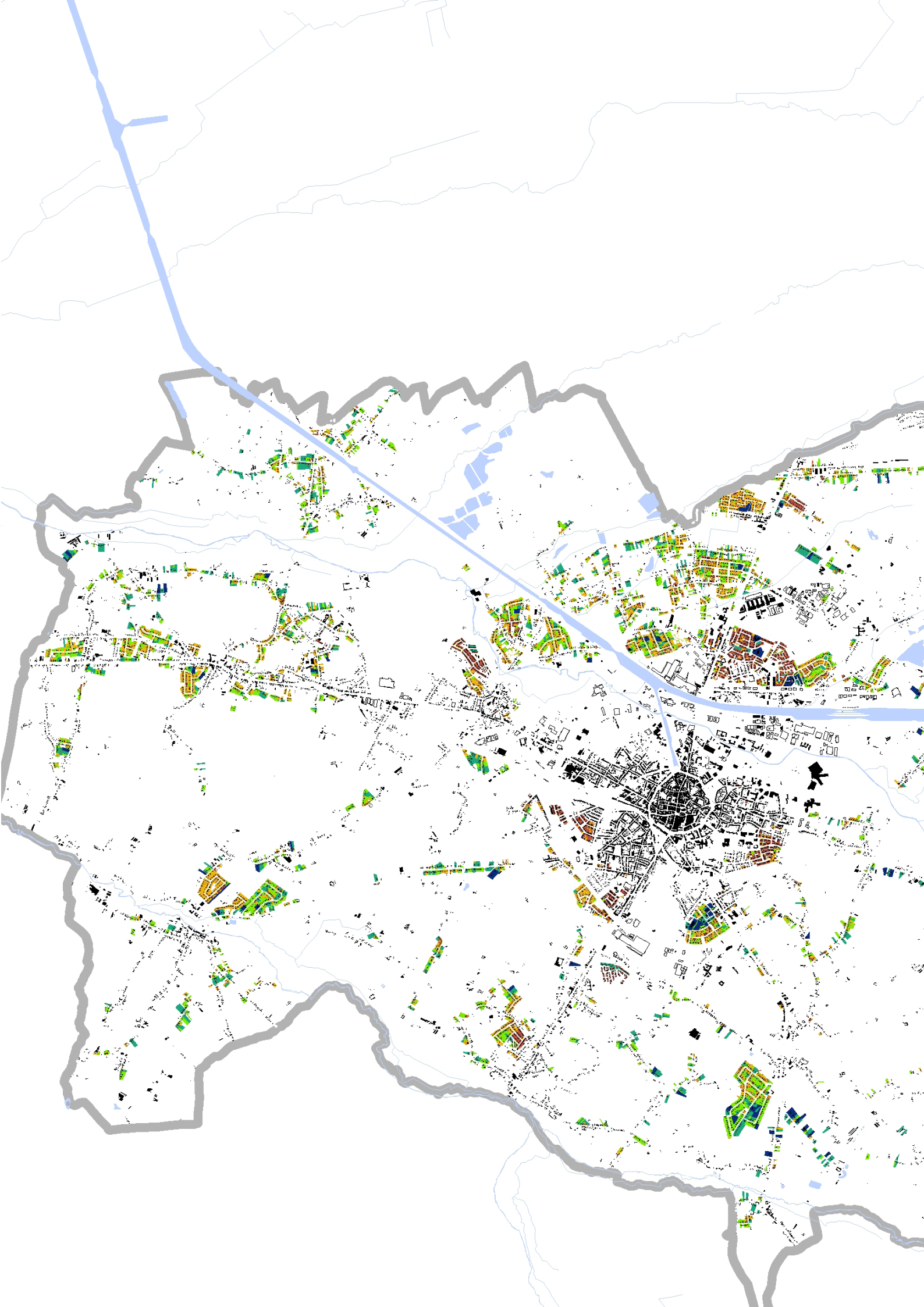
De cartografische analyse gebeurt zoals in de voorgaande case studies op basis van interpretaties van beschikbare historische edities van de officiële topografische kaarten, en de bestanden Kadvec en Cadmap (data en periodes zie Tabel 6) en verwerking in GIS.

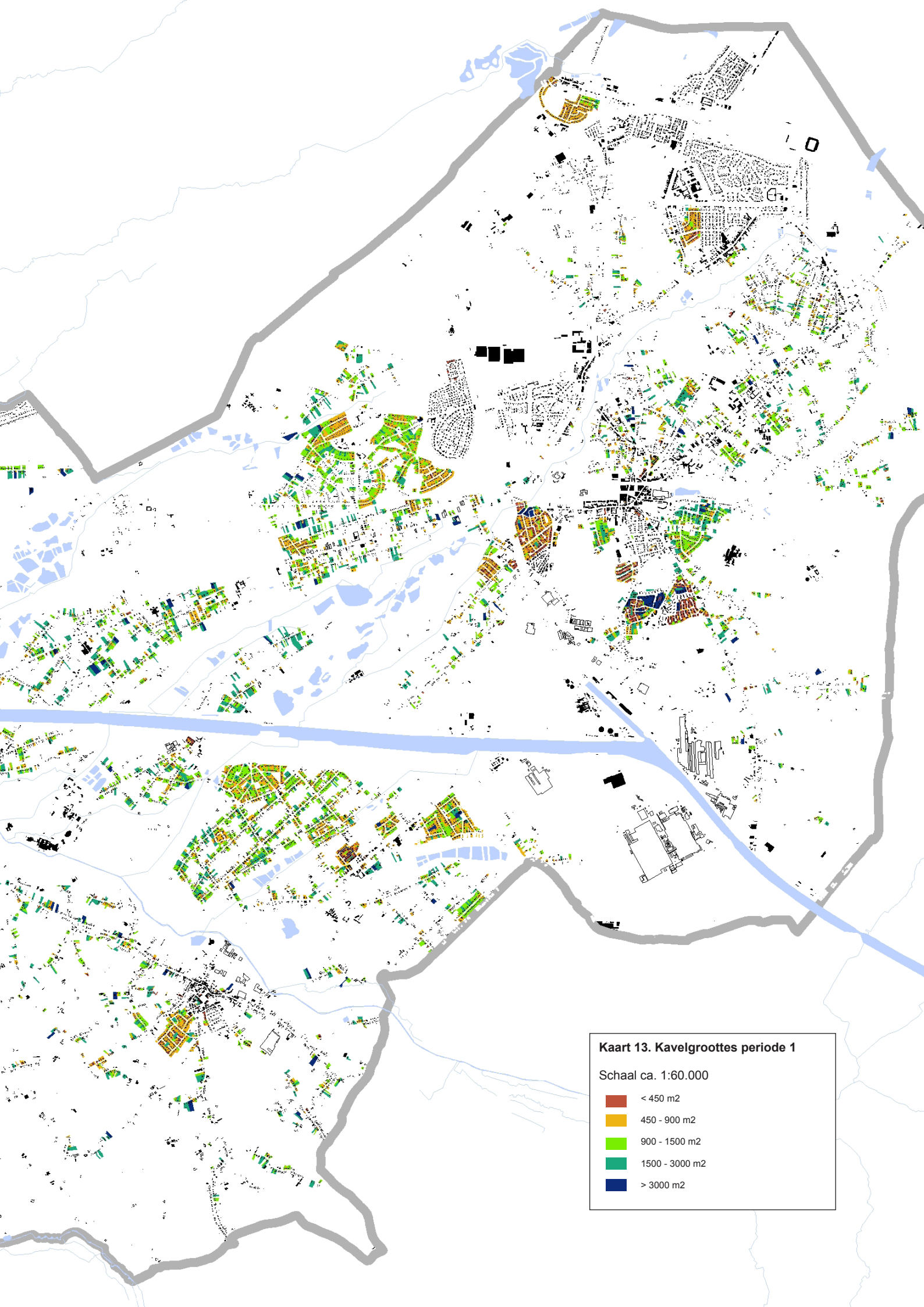
Kaartblad		Ed. 1 (opname)	Ed. 2 (opname)	Digitale versie Ed. 1	Kadvec	Cadmap
25/7-8	Kermt-Hasselt	1957-1961	1971	2003	1/1/2005	1/1/2008
26/5-6	Genk- Zutendaal	1954-1955	1971	1992	1/1/2005	1/1/2008
33/3-4	Alken- Kortesseem	1957-1958	1976	2001	1/1/2005	1/1/2008
		<b>Periode 1</b>		<b>Periode 2</b>		

Tabel 6: data cartografische bestanden. Analoge versie editie 1: Militair Geografisch Instituut, analoge versie editie 2 en digitale versie editie 1.: Nationaal Geografisch Instituut, Kadvec en Cadmap: Mercatornet.

Dit laat toe om de hedendaagse nederzettingsstructuren uit te splitsen in twee periodes, met name circa de naoorlogse periode tot eerste helft van de jaren 1970, en de periode daarna. We weten dat eerste lint- en kavelpatronen van de suburbanisatie op de Editie 1 verschijnen (er is geen vroegere naoorlogse topografische kaart beschikbaar). Bijgevolg beslaat de eerste naoorlogse periode ongeveer 25-30 jaar, terwijl de tweede periode overeenkomt met 35-40 jaar. De verschillen tussen de toestand begin 2000 (eerste digitale editie topografische kaart) en Kadvec en/of Cadmap bleken te klein om een gedetailleerde uitsplitsing te maken.





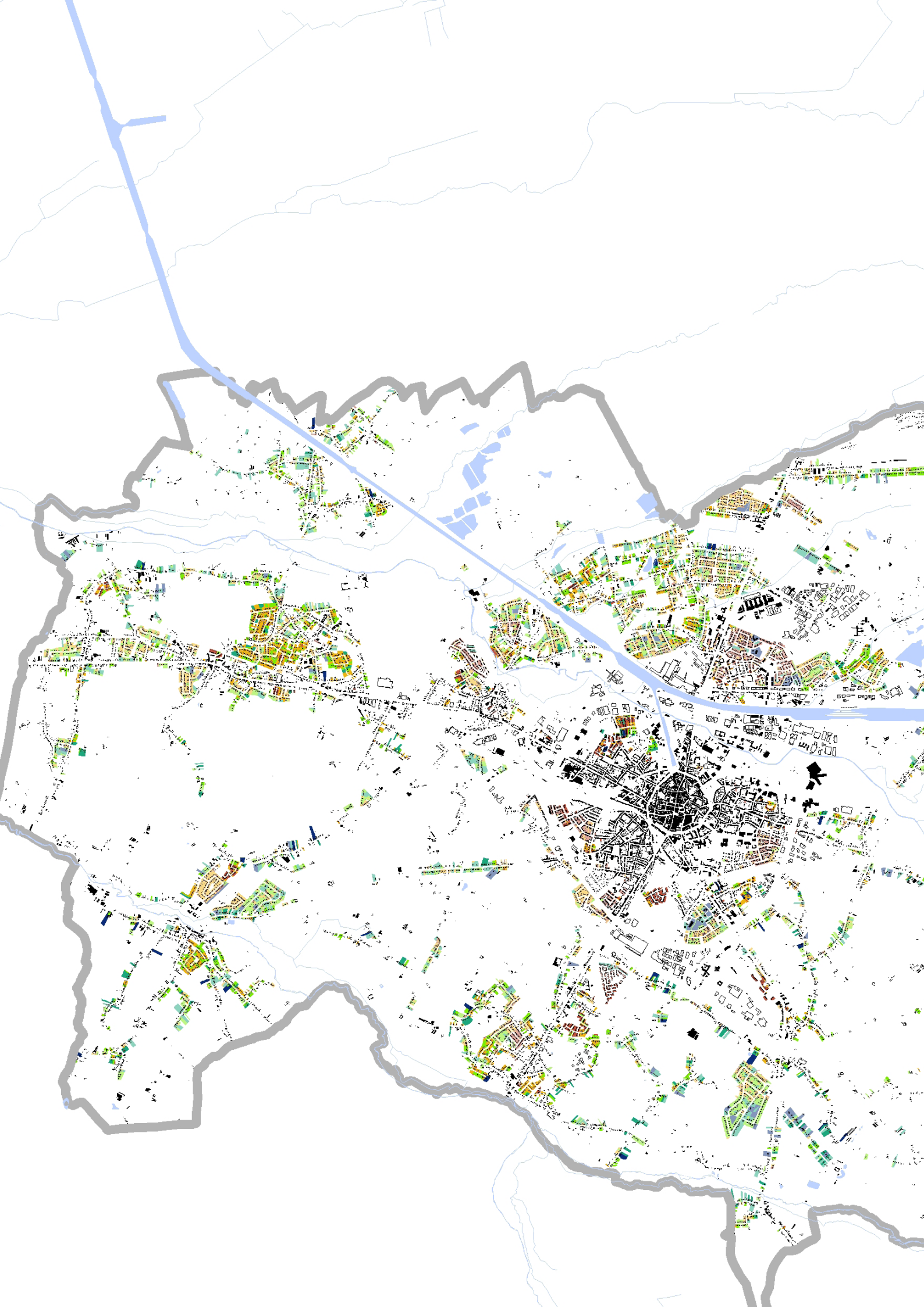


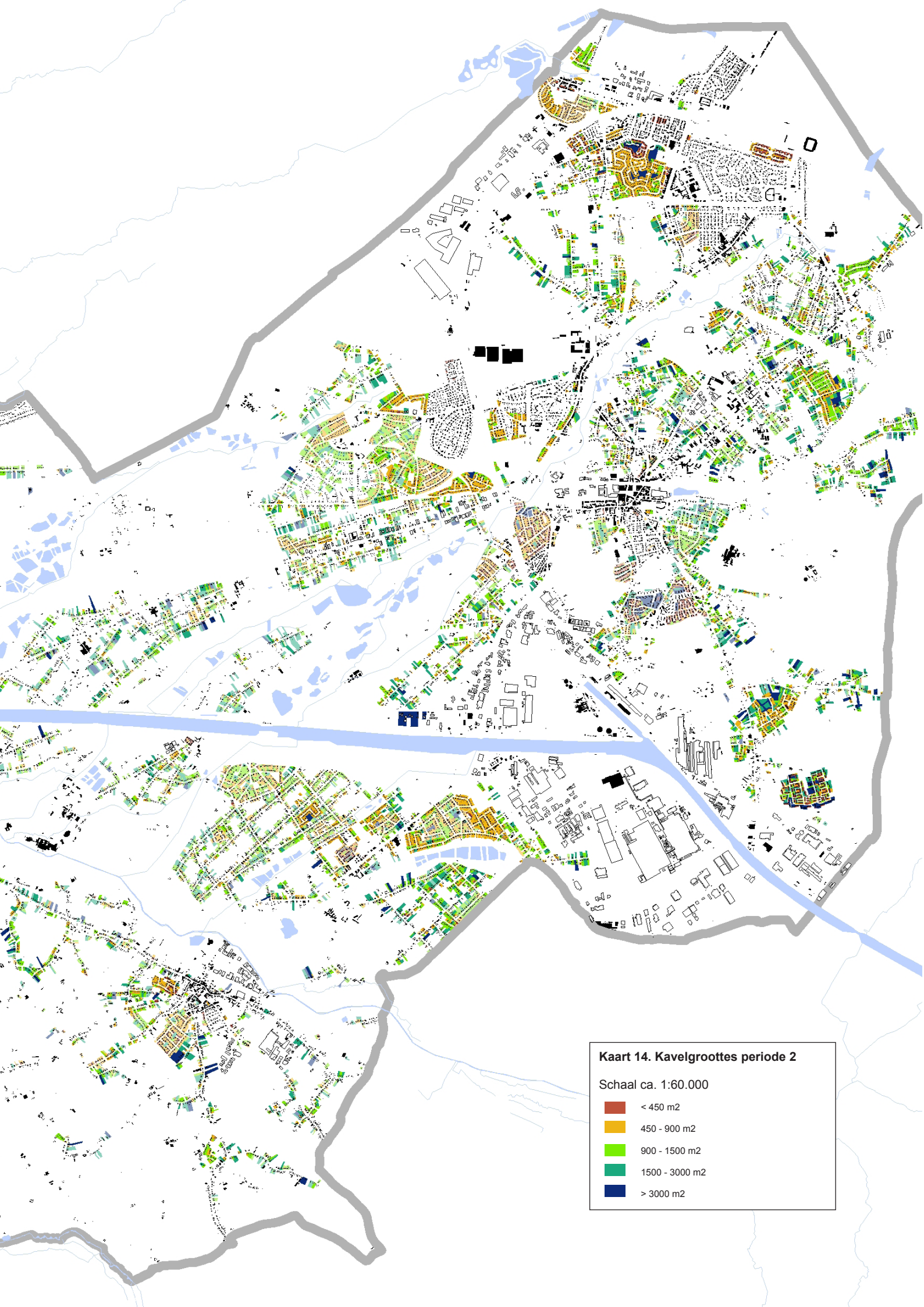
**Kaart 13. Kavelgroottes periode 1**

Schaal ca. 1:60.000

- < 450 m<sup>2</sup>
- 450 - 900 m<sup>2</sup>
- 900 - 1500 m<sup>2</sup>
- 1500 - 3000 m<sup>2</sup>
- > 3000 m<sup>2</sup>



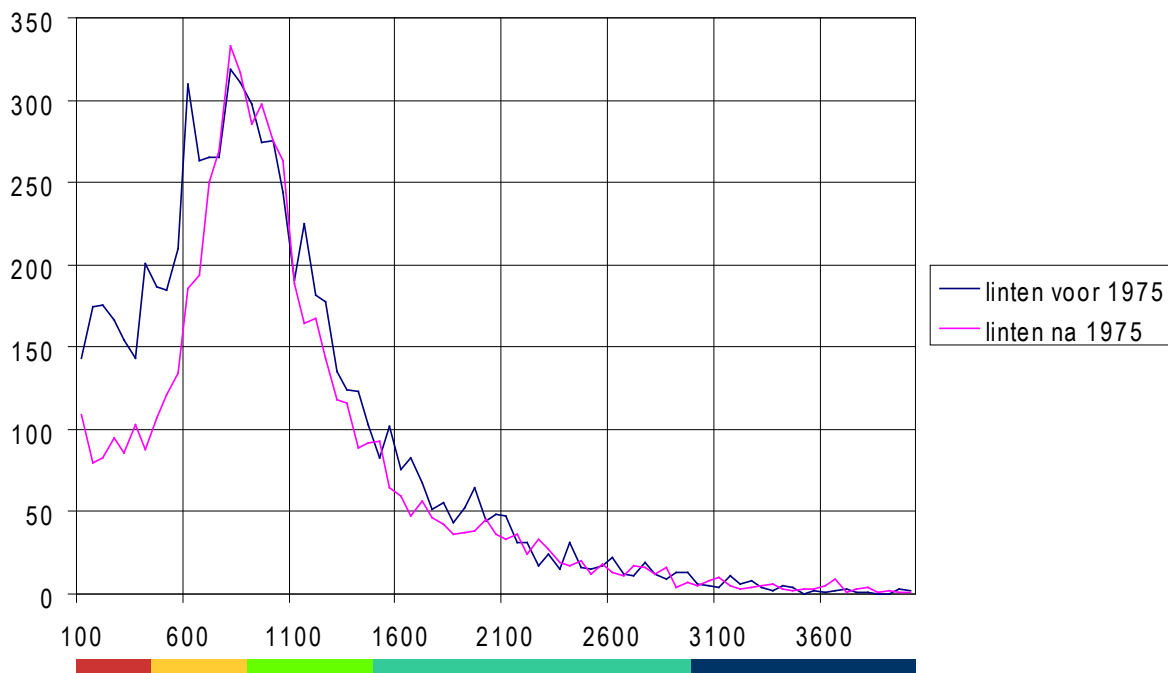




**Kaart 14. Kavelgroottes periode 2**

Schaal ca. 1:60.000

- < 450 m2
- 450 - 900 m2
- 900 - 1500 m2
- 1500 - 3000 m2
- > 3000 m2

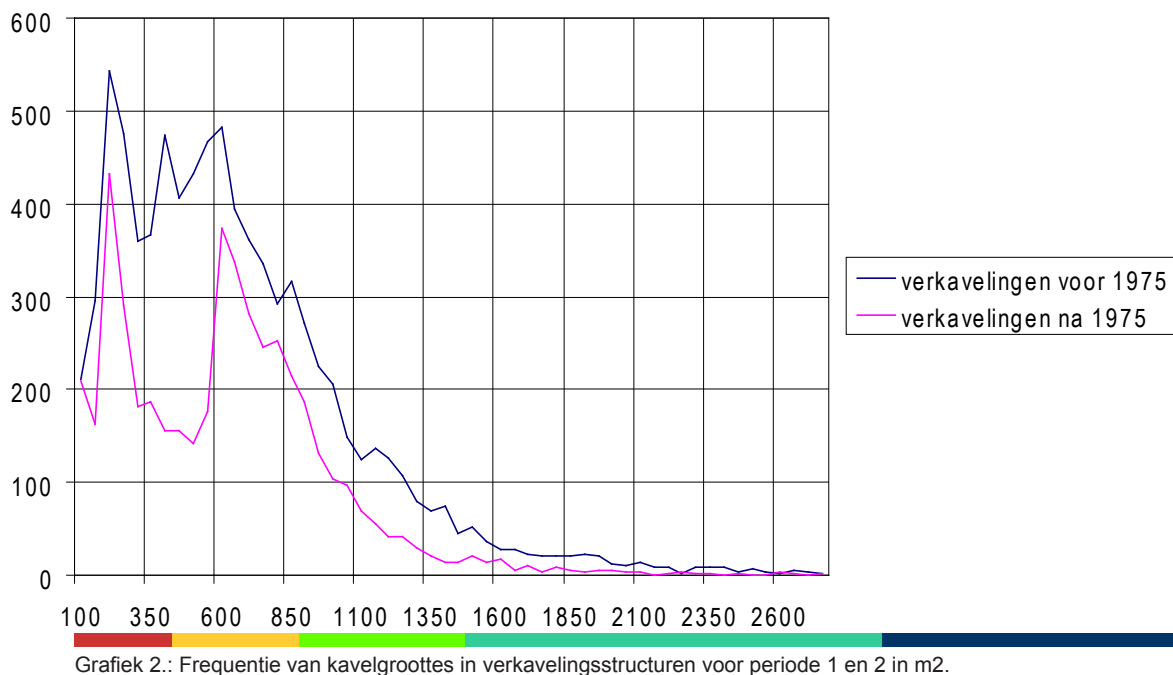


Grafiek 1.: Frequentie van kavelgroottes in lintstructuren voor periode 1 en 2 in m2.

De spreiding van perceelstypes in dit ‘stedelijk’ onderzoeksgebied is duidelijk verschillend van deze in de ‘landelijke’ cases Zuiderkempen en Tussengebied Gent Oudenaarde. Terwijl in de laatste gebieden in totaal ongeveer 15-17.000 kavels in ontwikkeling kwamen in de naoorlogse periode, bedraagt dit voor Hasselt-Genk-Diepenbeek ongeveer 26.000 percelen. Linten en verkaveling tellen elk ongeveer evenveel percelen. In de Zuiderkempen domineerden duidelijk de linten, tegenover de verkavelingen in het Oostvlaamse studiegebied.

De mediaan voor de perceelsgrootte in linten ligt met 832 en 893 m<sup>2</sup> nauw in de buurt van wat in de overige studiegebieden werd aangetroffen waar deze mediaan rond de 900 - 1000 m<sup>2</sup> ligt (tabel 7 en grafiek 1). Voor de verkavelingen komt deze beduidend lager uit, maar als we naar de frequentieverdeling kijken, zien we opnieuw een piek verschijnen bij een perceelsgrootte van ca. 700 m<sup>2</sup>, met daarnaast een piek rondom ca. 250 m<sup>2</sup> (grafiek 2). De eerste piek komt overeen met perceelsstructuren voor verkavelingen met vrijstaande woningen, net zoals dit het geval was in de twee overige studiegebieden. Het aandeel verkavelingsstructuren met kleinere percelen komt opnieuw overeen met groepswoningbouwwijken (gebieden die op kaart volgens kavelgrootte bruin kleuren; zie kaart 13 & 14). In de periode tot 1975 werd inderdaad een belangrijk aandeel van dit type wijken gerealiseerd, vooral wijken als Kolderbos, Termien en zo meer in het zuiden van Genk. Voor de eerste periode komen er nog heel wat percelen voor met een perceelsgrootte tussen deze beiden in. Dit brede scala wijst op de diversiteit in verkavelingstypes, met wijken als Boksbergheide, die met geschakelde of driegevelwoningen perceelsgroottes heeft die tussen deze van de compacte sociale woningbouwwijken met rijwoningen en de verkavelingen met vrijstaande woningen in ligt. Ook werden enkele oudere tuinwijken in het noorden van Genk met bijkomende woningen uitgebreid, die eveneens kleinere perceelsgroottes kennen.





	Aantal				Gemiddelde perceelsgrootte			Mediaan perceelsgrootte		
	Periode 1	Periode 2	continu	Totaal	Periode 1	Periode 2	continu	Periode 1	Periode 2	continu
Linten zkempen	4.560	6.054		10.614	1.200	1.180		1.023	1.045	
Verkavelingen zkempen	2.071	5.073		7.144	568	770		560	702	
Linten gent-oudenaarde	1.043	1.017	2.830	4.890	937	1.137	1.038	864	994	903
Verkavelingen gent-oudenaarde	4.668	4.962		9.630	719	780		633	707	
Linten Hasselt-Genk	7.359	6.041		13.400	936	1.017		832	893	
Verkavelingen Hasselt-Genk	8.760	5.115		13.875	624	577		535	571	

Tabel 7: Percelen die tot lint- of kavelstructuren behoren in studiegebied Hasselt - Genk vergeleken met studiegebied Zuiderkempem en Gent-Oudenaarde (in het studiegebied Gent Oudenaarde konden bepaalde lintstructuren niet eenduidig aan een periode toegekend worden en deze werden in de categorie 'continu' ondergebracht).

Opvallend is nog dat in de tweede periode het aandeel kleinere verkavelingsprojecten hoger ligt dan dat van de verkavelingen met vrijstaande woningen. In dit segment zijn bijvoorbeeld de woningen van de sociale woonwijk Nieuw Sledderlo begrepen. Deze verdeling duidt er echter vooral op dat voor wat betreft de private woningbouw het aanbod aan verkavelingspercelen in de tweede periode geslonken is, en dat zoals de cijfers in Tabel 7 aangeven het merendeel van de (private) nieuwbouw zich in linten voordoet. Terwijl in de eerste periode nog het grootste aantal percelen in verkavelingsstructuren voorkomt, gaan de lintpercelen in de tweede periode domineren.



## 4. Analyse bouwvergunningsstatistiek Hasselt en Genk 1998 – 2008: ruimtebeslag van recente woonontwikkelingen

### 4.1. Methodiek

#### Coderen en georefereren van vergunningen

Begin 2009 werden de nodige bouwvergunningsgegevens van de stad Hasselt ontvangen en in de loop van het jaar verwerkt (voorlopige resultaten gepresenteerd BG Wonen 24/09/2009). Hierbij werd grosso de methode gevolgd die ook in de case Zuiderkempem werd toegepast. Voor Genk waren de gegevens slechts beschikbaar vanaf oktober 2009, en deze werden ook in een andere data structuur aangeleverd, waardoor een andere methode diende gevolgd te worden.

#### Hasselt

Uit het volledige bestand met bouwaanvragen (xls-bestand) werden de daadwerkelijk vergunde (inclusief voorwaardelijk/deels vergunde) residentiële nieuwbouw- en verbouwingsprojecten weerhouden. Daarbij werd het databestand opgesplitst in projecten voor woningen, voor appartementen en voor verbouwingen. Opnieuw moest dit gebeuren op basis van een vrij tekstveld die de aard van de werken omschrijft.

Op basis van deze omschrijving diende het aantal wooneenheden waar het project betrekking op heeft ingeschat te worden. Soms is dit aantal expliciet aangegeven in de omschrijving, maar soms ook niet. Vooral voor de projecten met appartementen of andere vormen van groepswooningbouw is deze informatie essentieel. Daarom was het nodig om voor sommige van deze aanvragen het aantal wooneenheden te schatten. Dit werd gedaan door een gemiddelde te bepalen op basis van de projecten waarbij wel het aantal wooneenheden eenduidig af te leiden is. Dit kwam neer op een geschat aantal wooneenheden van 10 per 'appartements'-project waarvoor geen informatie over het aantal wooneenheden is opgenomen.

Voor elk kadastraal perceel dat voorkomt in een vergunning, is er een record opgenomen. Er kunnen bijgevolg meerdere records per vergunning voorkomen. De vergunningen werden in eerste instantie gegeorefereerd op basis van het 'perceelsidentificatienummer' (veld 'percid') dat bij de entiteit 'kadastraal perceel' (Capa) in Cadmap is opgenomen en dat ook bij iedere record uit de vergunningenstatistiek is opgenomen. Daarbij stelt zich het volgende probleem. Cadmap geeft een momentopname van de perceelstoestand op 1 januari 2008. Door opsplitsing en herverkaveling, wijzigt echter de kadastrale toestand van territorium continu. De vergunningen voor de periode 1998-2008 bevatten inderdaad projecten voor percelen die niet meer onder dezelfde vorm en met hetzelfde kadastrale nummer gekend zijn in de toestand van Cadmap 1/1/2008. Dit leidt er toe dat met deze methode slechts een deel van de vergunningen rechtstreeks aan het meest recente Cadmap bestand gekoppeld kunnen worden, ongeveer 60% voor nieuwbouw van appartementen en woningen en ongeveer 82% van de verbouwingen. Met onrechtstreekse methodes<sup>1</sup> kon wel grosso modo de locatie van een heel deel van

<sup>1</sup> Enerzijds door de kadastrale omschrijving te beperken tot het grondnummer (zonder exponent, macht of bisnummer;

de overige vergunningen bepaald worden, maar kon geen exact perceel aan de vergunning toegekend worden, en ook geen gegevens over oppervlakte. Gezien het grote aantal vergunningen was een 'manuele' koppeling -zoals wel in de case Zuiderkempen voor de gemeenten Hulshout doorgevoerd- niet mogelijk.

### Genk

Voor de gemeente Genk werd een tabel (xls-bestand) met alle bouwvoorvragen (sinds 1962) aangeleverd. Gezien de kwaliteit van het bestand bleek het mogelijk een meer gedetailleerde uitsplitsing te maken in residentiële nieuwbouw (appartementen en woningen) en verbouwingen, waarbij ook rekening gehouden werd met bestemmingswijzigingen, sloop en dergelijke. Wat het laatste betreft werd zowel gekeken naar bestemmingswijzigingen van een residentiële naar een andere bestemming en omgekeerd, als naar sloop van woningen en sloop van gebouwen met een andere bestemming dan wonen met daaraan gekoppeld de bouw van nieuwe woningen.

Daarnaast werd er een dxf-group layer met annotatie, punten-, lijn, polygoon-, en multipatch lagen aangeleverd. De dxf-group layer bevat alle percelen terwijl de annotatie aan een puntlocatie is gekoppeld. Het annotatiebestand bevat het dossiernummer zoals ook opgenomen in het xls-bestand. Dit alles liet toe om een eenduidig puntenbestand samenstellen dat precies de locatie van elke vergunning aangeeft, en waaraan de gegevens van de bouwvergunning gekoppeld kunnen worden. De punten kunnen op basis van een spatial join eveneens aan de percelen van Cadmap gekoppeld worden.

Het voordeel van deze werkwijze is dat nagenoeg alle vergunningen georeferereerd kunnen worden en oppervlakte gegevens beschikbaar zijn. Een nadeel is dat er slechts 1 perceel per vergunning gekoppeld wordt. In gevallen waarbij er meerdere percelen tot 1 vergunning behoren, is er dus een onderschatting van de oppervlakte die door het project wordt ingenomen. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn wanneer een deel van de tuin of parking die bij het gebouw behoort op een aangrenzend perceel gelegen is. Over het algemeen is deze onderschatting beperkt, omdat de perceelstoestand na de realisatie van een project vaak beter aansluit bij de morfologie dan voordien (zie hierna).

## **Evaluatie van de methode en verbeterde methode voor Hasselt**

De gegevens zoals beschikbaar voor Hasselt geven de perceelstoestand voor realisatie van het project. Nieuwbouw gaat vaak gepaard met herverkaveling. Zo kan het zijn dat verschillende percelen met rijwoningen worden samengevoegd voor de bouw van een appartementscomplex of wordt in een klassieke verkaveling een groter (landbouw)perceel opgesplitst in aparte kavels voor woningen en deels in openbaar domein voor de wegenis. Voor oudere vergunningen is het deze situatie die in het recente Cadmap bestand zal worden teruggevonden.

Voor het inschatten van het ruimtebeslag hebben beide methodes andere implicaties.

---

een volledige kadastrale omschrijving omvat het gemeentennummer, de sectie, het grondnummer, een exponent, macht en bisnummer. Bijvoorbeeld: een perceel in de stad Hasselt, sectie C, nummer  $_{48}G^2_{/11}$  krijgt als unieke code 71323\_C\_0048\_G\_002\_11. Aangezien exponenten machten en bisnummers worden toegekend bij opsplitsing van percelen, liggen percelen met eenzelfde grondnummer in elkaars directe omgeving. Daarnaast werd er bijkomend gekoppeld via adresgegevens.



De eerste benadering geeft een grotere oppervlakte (door inrekenen van open ruimte die achteraf voor een deel wellicht het statuut van publiek domein krijgt). Woondichtheid wordt op 'een ruimtelijk samenhangend geheel' bepaald waarbij afhankelijk van de benadering een deel van het aangrenzende publiek domein wordt ingerekend. Voor een klassieke verkaveling wordt dat in deze methode benaderd. In de tweede methode worden enkel de huiskavels ingerekend en is er dus een onderschatting van de oppervlakte, en bijgevolg een overschatting van de woondichtheid.

Nochtans heeft zoals hoger aangegeven de laatste methode het voordeel dat nagenoeg alle vergunningen aan het correct perceel gekoppeld kunnen worden, niet via het perceelsnummer, maar wel via een precieze geografische puntlocatie. Om de vergelijkbaarheid van de resultaten te garanderen werd besloten om de analyse van de bouwvergunningsgegevens voor Hasselt aan te passen door een puntenbestand op te stellen op basis van de beschikbare gegevens. In plaats van vergunningen toekennen aan percelen werden x en y coördinaten toegekend aan het vergunningenbestand. In de eerste plaats gebeurde dit door de x,y coördinaten van het zwaartepunt (centroid) van de cadmap-percelen toe te voegen voor zover beschikbaar. Vervolgens werden ook x,y coördinaten toegevoegd op basis van de percelen in het Kadvec bestand. Dit bestand geeft de perceelssituatie voor 2005, en laat toe een aantal bijkomende vergunningen te lokaliseren op percelen die sinds 2005 herverkaveld werden. Tenslotte werd op basis van het adres (straatnaam en nummer) x,y coördinaten uit het CRAB-referentiebestand toegevoegd. Vervolgens diende bepaald welke van de drie x,y coördinatenparen het best in aanmerking zou komen voor lokalisatie. Bij een rechtstreekse koppeling op basis van Cadmap werden de cadmap-coördinaten gebruikt. Voor de overgebleven records bleek dat best eerst de Kadvec-coördinaten gebruikt werden en tenslotte voor zover beschikbaar deze van het CRAB-adressenbestand (zie Tabel 8).

Over het algemeen leverde het CRAB-adressenbestand niet veel links op, aangezien het bij nieuwbouwprojecten gaat om nieuwe adressen, adressen die nog niet gekend zijn of zelfs nieuwe straatnamen bij grotere verkavelingen. Via een manueel nazicht van adressen, en recente actuele adresgegevens van online routeplanners konden veel van de resterende records alsnog correct gelokaliseerd worden. Op basis van dit puntenbestand konden de geassocieerde percelen in Cadmap geïdentificeerd worden.

### **Uitfilteren dubbels**

Deze geuniformiseerde methode voor Hasselt en Genk liet toe op een betrouwbare manier de oppervlakte verbonden aan nieuwbouwwoningen te bepalen. Om het aantal ermee geassocieerde woningen te kennen moet nog rekening gehouden worden met het feit dat er soms twee of meer vergunningen voor een perceel worden afgeleverd. Er zijn twee mogelijkheden:

- ofwel gaat het om projecten waarbij in verschillende fases woningen op een zelfde perceel terecht komen
- ofwel gaat het om vergunningen die niet uitgevoerd worden en waarbij er later een nieuwe vergunning voor hetzelfde perceel wordt afgeleverd.

De laatste situatie levert mogelijke dubbeltellingen van het aantal wooneenheden op,

Dossiernummer	Aantal wooneenheden	Aard der werken	v_pnr_gis	adres	Pericd_cadmap	x_coord_cadmap	y_coord_cadmap	pericd_kadvec	x_coord_kadvec	y_coord_kadvec	adres_cRAB	x_coord_crab	y_coord_crab	x_final	y_final
200600288/AVA	3	Bouwen van 3 appartementen	71327 G_0028 F_014_00	Vijversstraat 151	71327 G_0028 F_014_00	218656	184254	71327 G_0028 F_014_00	218656	184254		0	0	218656	184254
200300522/EV	3	Bouwen van 3 appartementen	71326 F_0092 Y_012_00	Ambrachtsschool straat 2b1,2b2...		0	0	71326 F_0092 Y_012_00	217075	180770		0	0	217075	180770
200300522/EV		Bouwen van 3 appartementen	71326 F_0092 M_012_00	Ambrachtsschool straat 2b1,2b2...		0	0	71326 F_0092 M_012_00	217084	180772		0	0	217084	180772
199800665	3	Bouwen van 3 appartementen	71483 D_0093 M_005_00	Kuringersteenweg 440		0	0		0	0	Kuringersteenweg 440	214640	181750	214640	181750
199800665		Bouwen van 3 appartementen	71483 D_0093 Y_006_00	Kuringersteenweg 440		0	0		0	0	Kuringersteenweg 440	214640	181750	214640	181750
Bouwvergunningsgegevens					Perceelsgegevens Cadmap (2008)			Perceelsgegevens Kadvec (2005)			CRAB-adresgegevens				

Tabel 8: voorbeeld van beschikbare lokalisatiegegevens en selectie van coördinatenparen.

die na een manuele controle dienden uitgezuiverd te worden. Vooral appartementenprojecten lijken hieraan onderhevig. In Hasselt werden een kleine 10% dubbele vergunningen geteld, in Genk 7%. Bij de woningen lag dit aantal veel lager, ongeveer 2% voor zowel Hasselt als Genk.

Deze methodologische bespreking maakt duidelijk dat een correcte inschatting van bouwvergunningsgegevens, de ermee geassocieerde toename van woningen en ingenomen oppervlakte een uitgebreide analyse vergt.



## HASSELT+GENK

	aantal woningen	aantal appartementen	aantal wooneenheden	oppervlakte woningen in Ha	oppervlakte appartementen in Ha	oppervlakte wooneenheden in Ha	dichtheid woningen	kavelgrootte woningen	dichtheid appartementen	globale dichtheid	kavelgrootte per wooneenheid	Verhouding apt/won
1998	302	218	520	34,75	1,97	36,72	8,7	1150,5	95,5	14,16	706	72%
1999	373	340	713	33,73	2,97	36,70	11,1	904,3	93,6	19,43	515	91%
2000	263	366	629	22,96	5,23	28,18	11,5	872,9	69,2	22,32	448	139%
2001	258	249	507	21,11	2,21	23,32	12,2	818,1	175,6	21,74	460	97%
2002	170	571	741	16,14	7,00	23,13	10,5	949,3	77,0	32,03	312	336%
2003	347	413	760	21,77	7,21	28,98	15,9	627,4	46,9	26,23	381	119%
2004	340	467	807	27,49	8,04	35,54	12,4	808,6	134,8	22,71	440	137%
2005	432	892	1324	32,03	11,47	43,50	13,5	741,4	68,4	30,44	329	206%
2006	307	379	686	24,96	6,35	31,31	12,3	813,1	58,4	21,91	456	123%
2007	407	521	928	35,73	9,63	45,36	11,4	877,9	125,2	20,46	489	128%
*2008	376	323	699	32,78	12,78	45,57	11,5	871,9	40,8	15,34	652	86%
<b>totaal</b>	<b>3575</b>	<b>4739</b>	<b>8314</b>	<b>303,45</b>	<b>74,86</b>	<b>378,31</b>	<b>11,8</b>	<b>848,8</b>	<b>76,5</b>	<b>21,98</b>	<b>455,0</b>	<b>133%</b>

\*onvolledige gegevens voor 2008

Tabel 9: overzicht residentiële nieuwbouwvergunningen voor Hasselt en Genk.

## 4.2. Resultaten

### Aantal vergunde nieuwbouwwoningen en appartementen en vernieuwbouw

Na uitfiltering zijn er in Hasselt en Genk 3314 gegeorefereerde vergunningen voor nieuwbouwwoningen of –appartementen. Daarmee komen 8314 wooneenheden overeen (Tabel 12). Dit staat tegenover een 2000-tal vergunningen voor verbouwingen (door verschillen in het databestand kan geen exacte som gemaakt worden) waarbij een goede 3500 woningen betrokken zijn (Tabel 13). Voor de stad Genk kon een meer precieze analyse gemaakt waarbij ook bestemmingswijzigingen en sloop in beschouwing genomen werden. Al dit type van vergunningen waarbij op een of andere manier een woon-bestemming betrokken is, het zij in de toestand voor of na het project, werden in beschouwing genomen, zodat ook een netto saldo kon bepaald worden. Het blijkt dat door al deze transformaties samen er in de Stad Genk 355 wooneenheden zijn bijgekomen in de bewuste periode en dit op percelen die voorheen reeds bebouwd waren. Dit is dus een netto bijkomende aangroei van meer dan 10% die geen extra ruimte in beslag neemt (hier werden evenwel geen dubbele vergunningen uitgefilterd zodat het werkelijke aantal lager kan liggen).

	1998-2008	Aantal vergunningen	Aantal wooneenheden voor verbouwing, sloop, bestemmingswijziging...	Aantal wooneenheden na verbouwing	Netto aangroei
<b>Vergunningen voor verbouwingen</b>					
Hasselt (enge definitie)		1.054		1.652	
Genk (incl. sloop, bestemmingswijz.)		1.207	1.528	1.883	355

Tabel 13: overzicht residentiële verbouwingen in Hasselt en Genk

	1998-2008	Aantal vergunningen	Aantal wooneenheden
<b>Vergunningen voor woningen</b>			
Hasselt		1.716	2.210
Genk		1.157	1.365
<b>Vergunningen voor appartementen</b>			
Hasselt		298	2.956
Genk		143	1.783
<b>Totaal nieuwbouw</b>		<b>3.314</b>	<b>8.314</b>

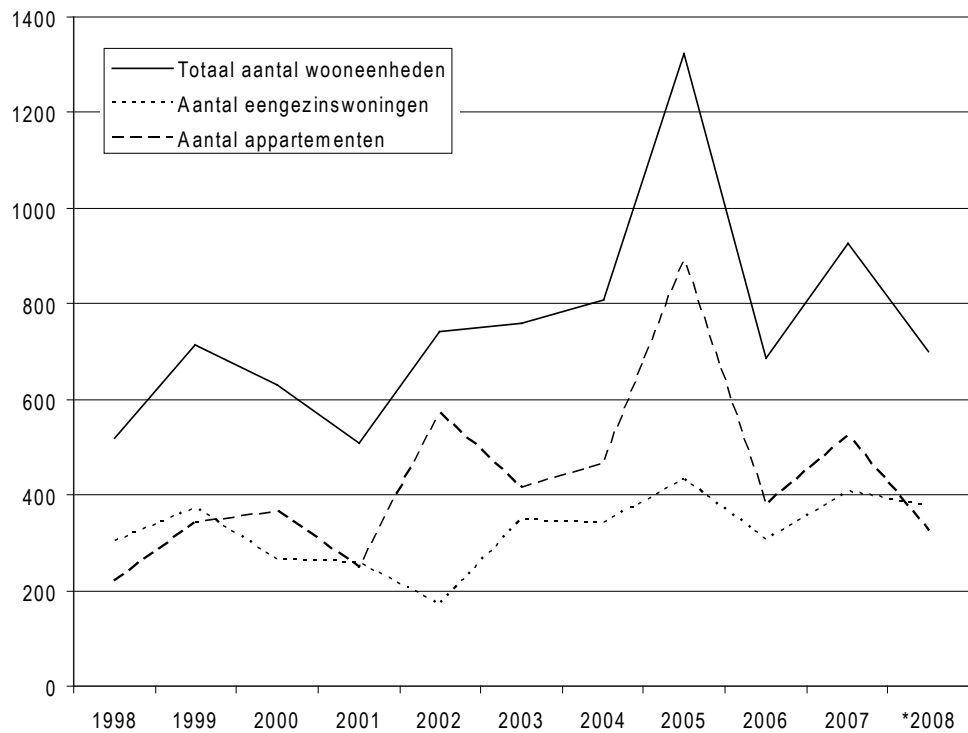
Tabel 12: overzicht vergunde en georefereerde residentiële nieuwbouw in Hasselt en Genk.

GENK nieuwbouw		aantal woningen		aantal appartementen		aantal wooneenheden		oppervlakte woningen in Ha		oppervlakte appartementen in Ha		wooneenheden in Ha		dichtheid woningen (wo/ha)	kevelgrootte woningen in m2	dichtheid appartementen (wo/ha)	globale dichtheid
1998	141	115	256	17,75	1,20	18,96	7,9	1259	95,5	13,50							
1999	137	73	210	14,39	0,78	15,17	9,5	1050	93,6	13,84							
2000	88	150	238	9,55	2,17	11,72	9,2	1085	69,2	20,31							
2001	93	98	191	10,00	0,56	10,55	9,3	1074	175,6	18,10							
2002	75	183	258	7,86	2,38	10,23	9,5	1047	77,0	25,21							
2003	90	179	269	8,07	3,82	11,88	11,2	896	46,9	22,64							
2004	103	254	357	9,55	1,88	11,43	10,8	927	134,8	31,22							
2005	144	333	477	14,06	4,87	18,93	10,2	976	68,4	25,20							
2006	127	141	268	10,92	2,41	13,34	11,6	860	58,4	20,10							
2007	161	185	346	14,85	1,48	16,33	10,8	922	125,2	21,19							
2008	206	72	278	12,91	1,76	14,67	16,0	626	40,8	18,94							
Totaal	1365	1783	3148	129,90	23,31	153,22	10,5	951	76,48	20,55							

HASSEL	nieuwbouw	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	*2008	Totaal
		161	236	175	165	95	257	237	288	180	246	170	2210
		103	267	216	151	388	234	213	559	238	336	251	2956
		264	503	391	316	483	491	450	847	418	582	421	5166
		16,99	19,34	13,41	11,11	8,28	13,71	17,94	17,97	14,04	20,88	19,87	173,55
		0,77	2,19	3,06	1,65	4,62	3,39	6,16	6,60	3,94	8,15	11,02	51,55
		17,76	21,53	16,47	12,76	12,90	17,10	24,10	24,57	17,98	29,03	30,89	225,10
		9,5	12,2	13,1	14,8	11,5	18,8	13,2	16,0	12,8	11,8	8,6	127
		1056	819	766	673	872	533	757	624	780	849	1169	785
		133,8	121,9	70,6	91,5	84,0	69,0	34,6	84,7	60,4	41,2	22,8	57,34
		14,86	23,36	23,75	24,76	37,44	28,72	18,67	34,47	23,25	20,05	13,63	22,95

Tabel 11: overzicht residentiële nieuwbouwvergunningen voor Hasselt.





Figuur 1: aandeel appartementen en eengezinswoningen in het totaal aantal vergunde wooneenheden

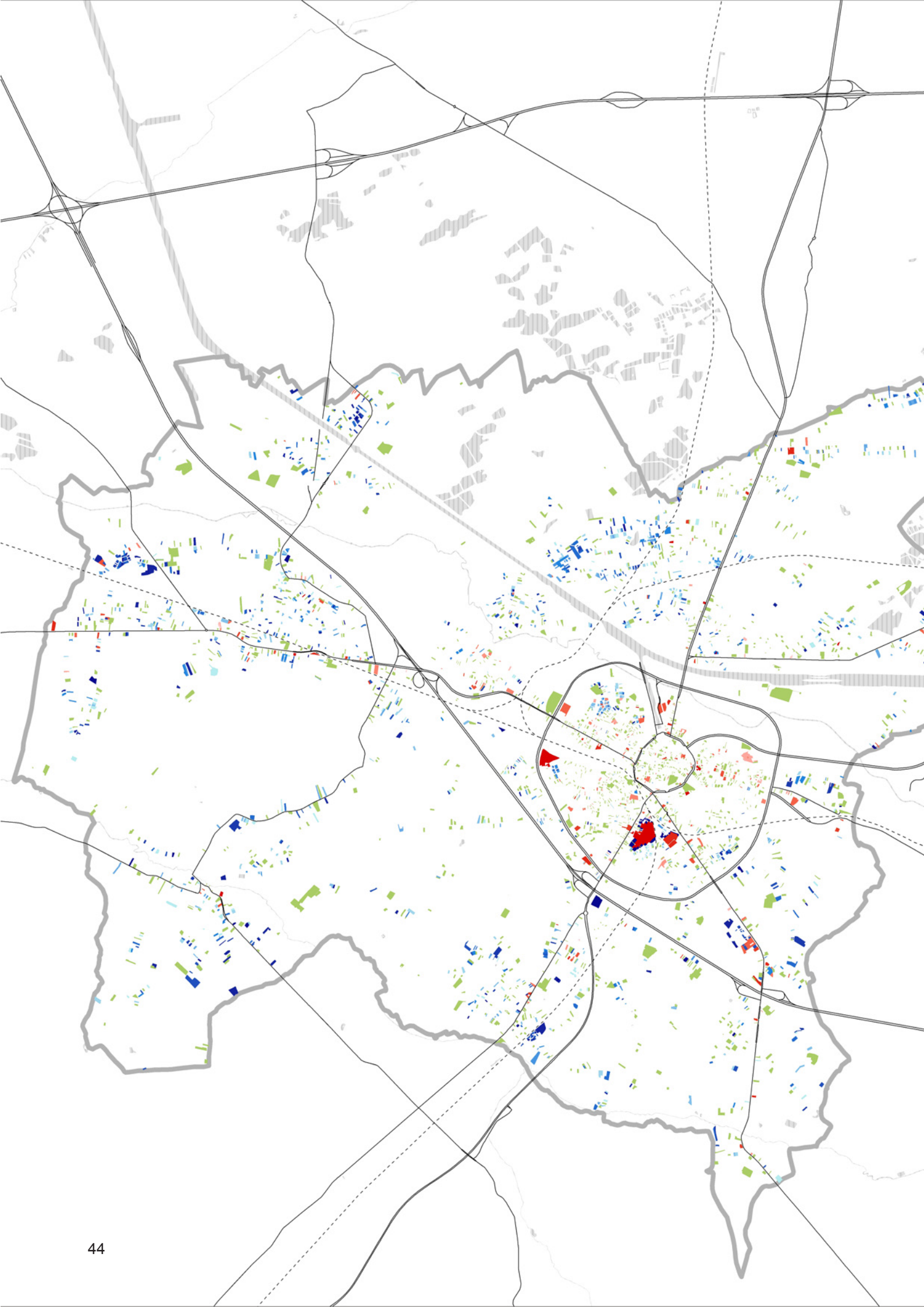
Het aantal vergunde woningen gaat over de hele periode in stijgende lijn, met een uitschieter in 2005 (Figuur 1). Over de hele periode werden beduidend meer appartementen dan woningen vergund. Enkel in 2001 en 2008 is het aandeel woningen groter.

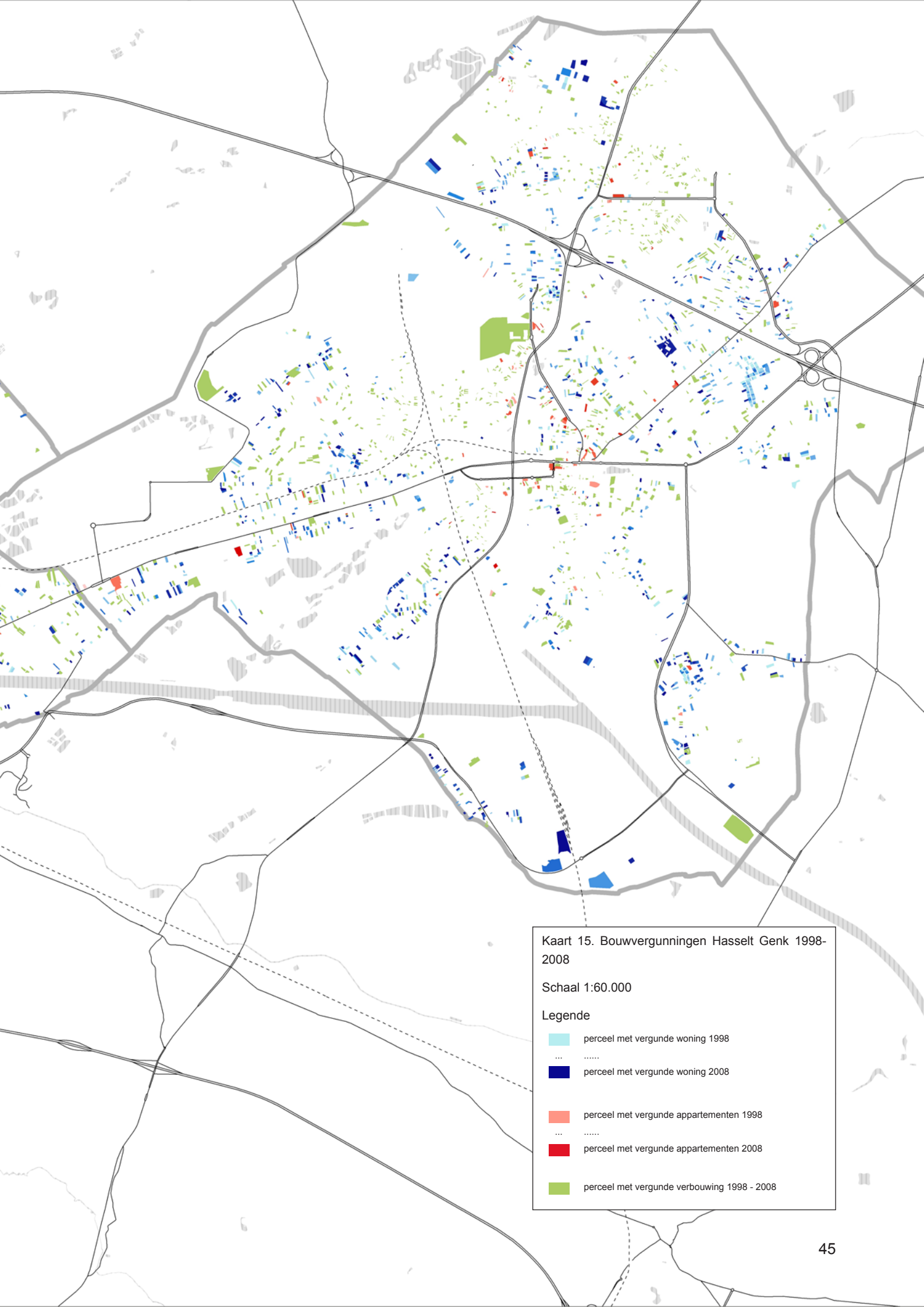
Welzien we dat het vergunnen van een of enkele grootschalige appartementsprojecten voor pieken kan zorgen, zoals in 2002 en 2005. Veelal worden deze grotere projecten niet in één fase gerealiseerd, zodat ook die vergunde woningen over meerdere jaren gespreid daadwerkelijk op de markt komen.

Ter vergelijking, het GRS Genk geeft voor de periode 1998-2007 als taakstelling om 6665 woningen te realiseren.<sup>1</sup> Deze taakstelling is afgeleid van de taakstelling voor het stedelijk gebied Hasselt-Genk waarbij van een verdeling 52% - 48% wordt uitgegaan. In Hasselt zouden in de bewuste periode dus om en bij de 7000 woningen te realiseren zijn. Als blijkt werd een lager aantal wooneenheden gerealiseerd, en ligt de verhouding op 60% - 40%.

De sterkere groei in Hasselt hangt samen met een relatief grotere huishoudens toename, met de sterker gestegen bouwgrondprijzen in Hasselt en het positieve migratiesaldo.

<sup>1</sup> Iris consulting, Genk morgen. Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Genk, informatief gedeelte, p. 88 en de Studie afbakening RSG Hasselt-Genk, TECHNUM NV, 2001, blz. 4 en volgende zoals geciteerd in het GRS Genk, p. 88.





Kaart 15. Bouwvergunningen Hasselt Genk 1998-2008

Schaal 1:60.000

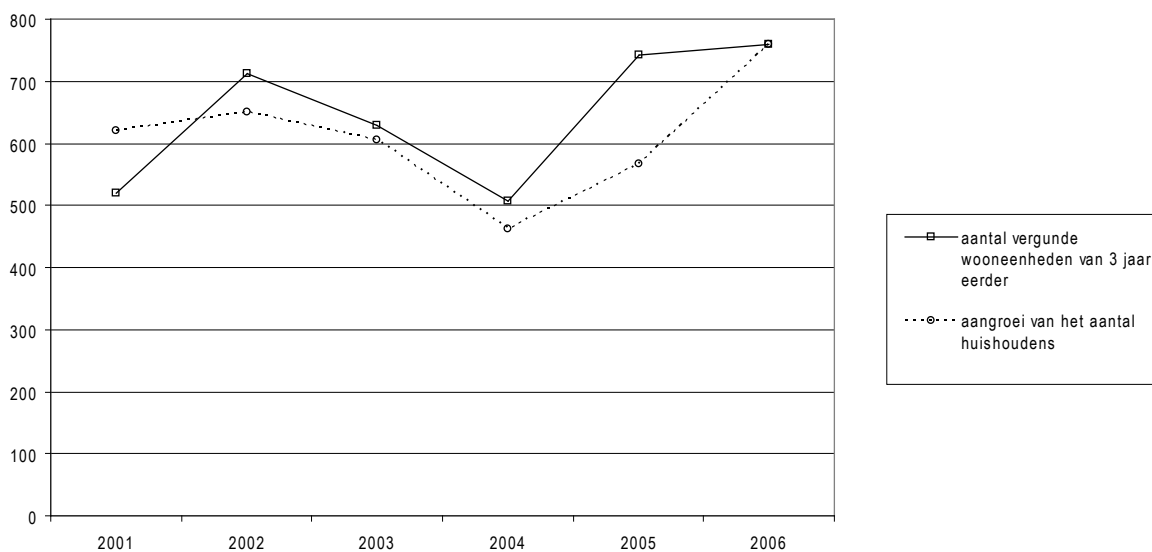
Legende

perceel met vergunde woning 1998	perceel met vergunde woning 2008
perceel met vergunde appartementen 1998	perceel met vergunde appartementen 2008
perceel met vergunde verbouwing 1998 - 2008	



## Toename van het aantal wooneenheden en huishoudenstoename

Uit het onderzoek rond het woningmarktmodel<sup>1</sup> weten we dat er grosso modo een 2 tot 3-tal jaar verloopt tussen de vergunning en realisatie en inschrijving in het kadaster van nieuwe wooneenheden. In deze gevalstudie blijkt het aantal vergunde wooneenheden eveneens gelijke tred te houden met de evolutie van de huishoudenstoename, zowel op gemeentelijk als op niveau van het hele studiegebied, wanneer met een vertraging van 3 jaar wordt rekening gehouden (Figuur 2 en Tabel 14). De huishoudenstoename volgt met andere woorden het woningaanbod. Voor de regionale vertaling van de woningbehoefte is het nuttig te weten dat dit ook op het niveau van gemeenten opgaat, althans voor stedelijke gemeenten als Hasselt en Genk.



Figuur 2: aantal vergunde wooneenheden van drie jaar geleden tegenover jaarlijkse aangroei van het aantal huishoudens.

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	
Aantal vergunde wooneenheden	520	713	629	507	742	760	<b>3871</b>
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	
Aangroei van het aantal huishoudens	621	651	605	463	567	759	<b>3666</b>
Verhouding	119%	91%	96%	91%	76%	100%	<b>95%</b>

Tabel 14: Verhouding tussen aantal vergunde wooneenheden van drie jaar geleden tegenover de jaarlijkse aangroei van het aantal huishoudens

<sup>1</sup> Frank Vastmans, Paul De Vries en Erik Buyst, Het Vlaams woningmarktmodel. Woningprognoses en de werking van de woningmarkt (Heverlee: Steunpunt ruimte en wonen, 2009).

In het woningmarktmodel wordt er van uit gegaan dat de toename van het aantal huishoudens in een bepaald jaar grosso modo 80% bedraagt van het aantal bouwvergunningen dat 2 a 3 jaar eerder werd afgeleverd. Dit komt door:

- niet gerealiseerde vergunningen
- de afname van het totale aantal wooneenheden door sloop of omzetting in andere functies dan wonen

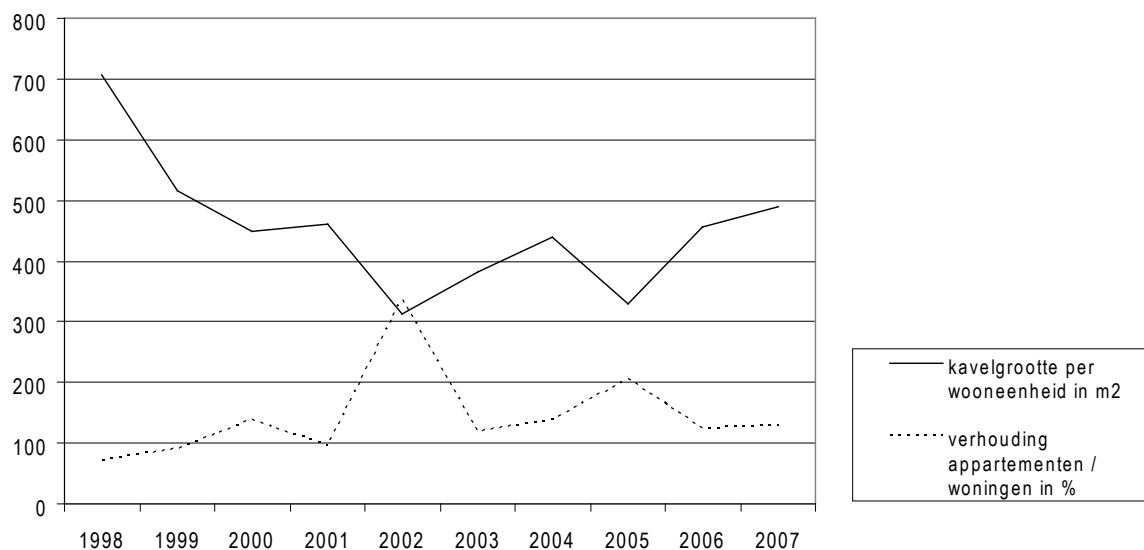
In het woningmarktmodel worden beide fenomenen geraamd op 20% van het totaal, zodat 80% van de vergunningen in een bepaald jaar aanleiding geven tot 1 extra bijkomend huishouden.<sup>1</sup>

In deze case study blijkt dat de huishoudenstoename 95% bedraagt van het aantal nieuw vergunde wooneenheden van drie jaar eerder, voor zover daar sluitende uitspraken gedaan mogen worden op basis van de 5 jaar waarvoor deze gegevens beschikbaar zijn (Tabel 14). De oorzaak van dit verschil met de bevindingen in het kader van het woningmarktmodel, moet gezocht worden in het feit dat de dubbele vergunningen uitgefilterd werden (het gewogen gemiddelde hiervan kan op een 7% begroot worden). Ook blijkt uit de cijfers voor Genk dat er via diverse transformaties (sloop, bestemmingswijziging, verbouwing) netto nog woningen bijkomen. Het aantal vergunde woningen blijft dus hoger dan de huishoudenstoename, wat er op wijst dat een deel van de vergunningen niet uitgevoerd wordt. Ook dient mogelijks de assumptie van een vertraging van 3 jaar herzien te worden, hoewel ze ook in dit geval de beste 'fit' opleverde.

Aangezien de trends voor de huishoudenstoename en het aantal vergunde woningen zo goed bij elkaar aansluiten lijkt het waarschijnlijk dat het aandeel leegstand beperkt is. Immers, indien er sprake was van een belangrijke leegstand, dan zou bijvoorbeeld een huishoudenstoename in dat leegstaand patrimonium opgenomen kunnen worden.

---

<sup>1</sup> Vastmans, Het Vlaams woningmarktmodel. Woningprognoses en de werking van de woningmarkt, p. 55 en verder.



Figuur 3: de kavelgrootte per wooneenheid en de verhouding appartementen/woningen. (Zie definitie 'theoretische kavelgrootte' als de ruimte die een wooneenheid inneemt, ongeacht of het om appartementen dan wel woningen gaat en ongeacht de grootte van het perceel. Bij een eengezinswoning is de kavelgrootte gelijk aan de perceelsoppervlakte.<sup>1)</sup>)

<sup>1</sup> Michael Ryckewaert, Bruno De Meulder en Karen Landuydt, *Een methodologisch kader voor case study onderzoek naar de ruimte van het wonen*, Voortgangsrapport Onderzoeksluik Wonen 2.A.II. Kwalitatieve analyse van het woningbestand (Leuven: OSA & Steunpunt Ruimte en Wonen, 2008).

## Ruimtegebruik en ruimtebeslag

Het globale ruimtebeslag van de nieuw vergunde woningen bereikt een minimum in 2002 om vervolgens opnieuw lichtjes te stijgen. Gemiddeld over de hele periode neemt een nieuw vergunde wooneenheid een ruimte van 455 m<sup>2</sup> in. Gezien de methodologische beperkingen kunnen we hieruit moeilijk een woondichtheid uit afleiden maar ter illustratie zijn deze wel opgenomen in de tabellen. De kavelgrootte voor woningen bereikt een minimum in 2003 van 627 m<sup>2</sup> (Tabel 9).

Het globale ruimtebeslag voor nieuw vergunde wooneenheden hangt echter in hoofdzaak samen met de appartementsproductie. De verhouding tussen appartementen en woningen vormt het spiegelbeeld van de kavelgrootte per wooneenheid (Figuur 3).

Achter deze globale cijfers gaan belangrijke verschillen schuil. In Genk zien we dat de gemiddelde kavelgrootte voor de woningen systematisch daalt. Ook in Hasselt is er eerst een daling vast te stellen, met een minimum in 2003 waarna de trend stijgend is. Aangezien Genk in 1998 een beduidend grotere gemiddelde kavelgrootte voor woningen had, ligt de gemiddelde kavelgrootte voor woningen over de hele periode in Hasselt toch lager. Daarbij moet wel rekening gehouden worden met een aantal recente grootschalige projecten in Hasselt waar de Cadmap perceelstoestand nog niet de uiteindelijke perceelssituatie weergeeft. Er kan dus sprake zijn van een zekere overschatting van de kavelgrootte voor de recentste jaren in Hasselt.

Het verschil kan ook voortkomen uit een verschillend aandeel aan woningen die in lint- dan wel verkavelingsstructuren gerealiseerd worden. Kaart 15 geeft inderdaad een belangrijker aandeel vergunningen in verkavelingsstructuren aan in Genk dan in Hasselt. In de kwalitatieve bespreking van de vergunningsgegevens wordt op andere mogelijke verklaringen voor het verschil in evolutie van de kavelgroottes voor woningen ingegaan die te maken hebben met het lokaal beleid.

De gegevens tonen zeer sterk fluctuerende dichtheden voor de appartementsprojecten. Hieruit kunnen moeilijk sluitende conclusies getrokken worden. Zoals hoger aangegeven hangt de dichtheid nauw samen met de mate waarin ook het omringende publiek domein in de oppervlakte ingerekend wordt of niet. Door de gehanteerde methode zal de dichtheid, zeker in Genk, eerder overschat worden. Verderop wordt van enkele projecten wel een meer correcte dichtheid bepaald die meer relevante uitspraken toelaat.



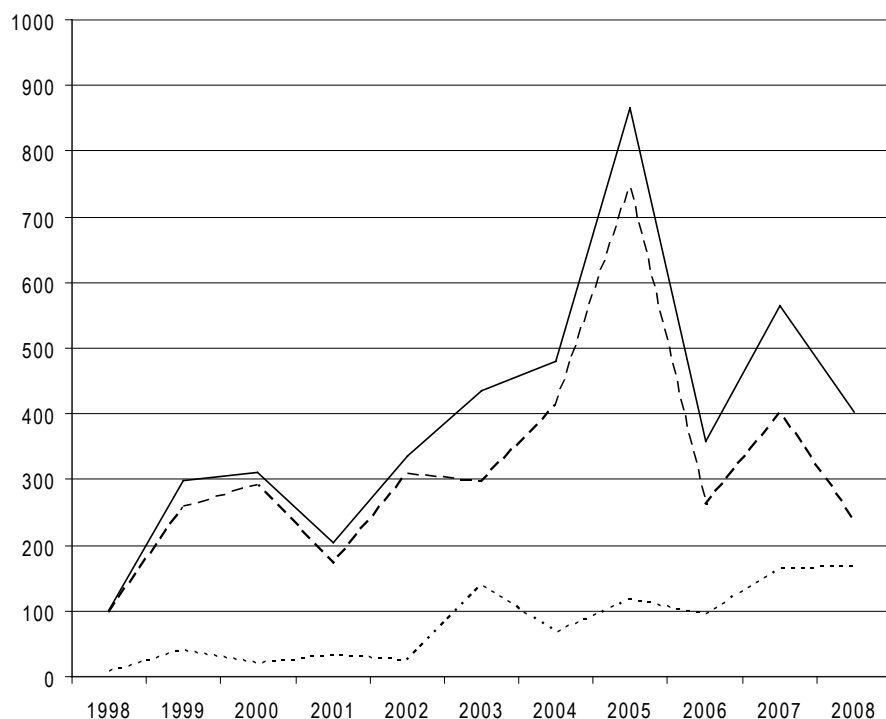
	Verhouding aantal won/ vergunning	Verhouding aantal apt/ vergunning		Totaal aantal wooneenheden	Aantal projectmatige wooneenheden	Aandeel projectmatig
1998	1,04	9,08	1998	520	103	20%
1999	1,09	8,72	1999	713	298	42%
2000	1,13	10,46	2000	629	312	50%
2001	1,14	12,45	2001	507	203	40%
2002	1,07	12,69	2002	741	335	45%
2003	1,49	9,39	2003	760	435	57%
2004	1,16	10,86	2004	807	479	59%
2005	1,23	11,90	2005	1324	865	65%
2006	1,44	7,74	2006	686	357	52%
2007	1,49	13,02	2007	928	565	61%
2008	1,68	12,92	2008	699	403	58%
				<b>8314</b>	<b>4355</b>	<b>52%</b>

Tabel 15: evolutie aantal wooneenheden per vergunning

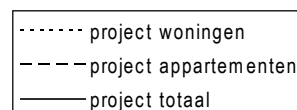
Tabel 17: verhouding van projectmatige wooneenheden tot het totaal.

	Genk	Hasselt
Woningen vergund aan vennootschappen	267	501
Appartementen vergund aan vennootschappen	1379	2101
Woningen via sleutel-op-de-deur formule		107
<b>Totaal</b>	<b>1646</b>	<b>2709</b>
Percentage van het totaal aantal vergunde wooneenheden	52,3%	52,4%

Tabel 16: wooneenheden vergund aan vennootschappen en via sleutel-op-de-deur formule.



Figuur 4: aandeel appartementsbouw en woningbouw in projectmatige wooneenheden.



## Projectmatige ontwikkeling

Er werd een systematische analyse uitgevoerd om in te schatten in welke mate er sprake is van een toenemende projectmatige woonontwikkeling.

Daarbij wordt een vrij brede definitie gehanteerd van projectmatige ontwikkeling. Vanuit beleidsmatig oogpunt is het immers interessant om een inzicht te krijgen op projecten met een belangrijke toename van het woningbestand en een groot ruimtelijk impact, en waar er een professionele gesprekspartner het aanspreekpunt kan vormen met het oog op het realiseren van beleidsdoelstellingen.

- In de eerste plaats gaat het om bouwprojecten gerealiseerd door rechtspersonen als promotoren. Dit kan blijken uit de gegevens van de aanvrager zoals opgenomen in het databestand.
- Daarnaast kan ook gekeken worden naar het aantal woningen dat per vergunning gerealiseerd wordt, met andere woorden naar de mate waarin er sprake is van een gegroepeerde dan wel individuele realisatie.
- Ook de verhouding tussen appartementen en woningen is een indicatie van een toenemende projectmatige woonproductie.
- Tenslotte zijn er projecten met sleutel-op-deur woningen, waar de individuele bouwheer/koper als aanvrager optreedt maar waarbij de woning wel als een pakket door een promotor aangeboden en gerealiseerd wordt. Hierbij heeft de bouwheer een overeenkomst met een door de promotor aangestelde architect. In het databestand voor Hasselt zijn de gegevens van de architect opgenomen zodat deze vorm van 'projectbouw' ook in beeld gebracht kan worden.

Bij de woningen zien we inderdaad dat het aantal vergunde eenheden per 'project' stijgt, maar slechts lichtjes (Tabel 15). De grootste toename van projectmatige woningbouw komt naar voor uit de stijgende verhouding tussen appartementen en woningen.

Voor Hasselt blijkt dat 4 architecten verantwoordelijk zijn voor 145 vergunde woningen, die als projectbouw of sleutel-op-de-deur kunnen gedefinieerd worden (na controle op het terrein), waarbij niet de promotor maar wel de uiteindelijke koper als bouwheer op de bouwvergunning aangegeven is. Het daadwerkelijke aandeel aan projectmatige woningbouw in de categorie woningen is dus groter, dan de statistiek van vennootschappen als aanvrager laat vermoeden.

Voor de volledige periode kan het aandeel projectbouw op meer dan 50% geschat worden. Vooral vanaf 2002 is er een toename van projectmatig gerealiseerde wooneenheden met een aandeel van om en bij de 60% van het totaal aantal vergunde wooneenheden (Tabel 17). Opvallend is dat deze trend ook voor de woningen duidelijk opgaat, waar er vanaf 2002 een duidelijke toename te zien is van projectwoningen.

## Sociale woningbouw

Een onderdeel van de projectmatige ontwikkeling is het specifieke segment van de sociale woningbouw. Op dat vlak hebben Hasselt en Genk een zeer verschillend profiel.

Genk kent van oudsher en door de specifieke industrialisatiegeschiedenis een groot aandeel sociale woningbouw. Op 1 januari 2008 telde Genk 13,46 % sociale huurwoningen Hasselt 4,41%.<sup>1</sup> Het woonbeleidsplan (in opmaak)<sup>2</sup> van de stad Genk wijst er op dat indien ook de verkochte sociale woningen meegerekend worden, 17,3% van het Genkse woningpatrimonium sociale woningen zijn.

In de statistiek van de nieuwbouwvergunningen vinden we terug dat in Genk in de periode 1998-2008 159 wooneenheden aan sociale huisvestingsmaatschappijen werden vergund en 368 in Hasselt (Tabel 18). Controle op basis van de online databank 'Woonbeeld' van de VMSW geeft nog 26 bijkomende gerealiseerde woningen aan voor Genk. Deze kwamen niet voor in de vergunningenstatistiek aangezien de bouwvergunning op naam van de aannemer werd afgeleverd. Ook in Hasselt werd in het kader van het project De Kaai een vergunning afgeleverd voor 28 sociale woningen aan een private ontwikkelaar.

Daarnaast moet er nog rekening mee gehouden worden dat er bijkomende sociale wooneenheden tot stand gekomen zijn via renovaties. Een voorbeeld is het project Villa Bijvoet in Hasselt. De renovatielast voor de huisvestingsmaatschappijen blijkt ondermeer ook uit grote renovatieprojecten als dit voor de Banneuxwijk in Hasselt of Nieuw Sledderlo in Genk.

	Genk	Hasselt
Sociale woningen	12	104
Sociale appartementen	147	264
Extra op basis van Woonbeeld	26	
Extra via private partner		28
<b>Totaal</b>	<b>185</b>	<b>396</b>
Percentage van het totaal aantal vergunde wooneenheden	5,9%	7,7%

Tabel 18: nieuwbouw wooneenheden vergund aan sociale huisvestingsmaatschappijen actief in Genk en Hasselt.

Ter vergelijking, voor de planperiode voorzien in het GRS Hasselt van 2007-2022 wordt een aandeel van 10% sociale woningen in de totale behoefte vooropgesteld. Het sociaal beleidsplan van de stad voor de periode 2008-2013 voorziet 'structureel 15% aan sociale/betaalbare woningen bij alle verkavelingen'. Er wordt aangegeven dat daarvoor bijkomende inspanningen nodig zijn naast projecten die al gepland zijn. In enkele grotere ontwikkelingslocaties zoals Ekkelgarden moet het merendeel van de sociale woningen nog gerealiseerd worden. In Ekkelgarden werden bijvoorbeeld reeds 14 sociale woningen gerealiseerd.

<sup>1</sup> Cfr. nulmeting sociaal objectief zoals raadpleegbaar op <http://www2.vlaanderen.be/ruimtelijk/wetgeving/SociaalObjectief/index.html> dd 15/03/2010

<sup>2</sup> SumResearch, *Opmaak van een woonbeleidsplan voor de stad Genk* (Genk: Stad Genk, 2008).

In haar woonbeleidsplan en GRS vertrekt de stad Genk van een taakstelling van '10% van de globale nieuwbouwbehoefte, vermenigvuldigd met de inkomensindex voor de provincie Limburg' wat voor de periode 1997-2007 overeenkomt met 716 wooneenheden 'waarvan een groot deel wordt ingevuld door reeds geplande projecten.'<sup>1</sup> Ter vergelijking, op basis van het grond- en pandendecreet kreeg Genk gezien het aandeel sociale huurwoningen waar het reeds over beschikt geen bindend sociaal objectief opgelegd.

Het woonbeleid in de stad Genk zet sterk in op een woonbeleid voor senioren, wat uit diverse initiatieven blijkt.<sup>2</sup> Van de 185 vergunde wooneenheden in de periode 1998-2008 zijn er 133 serviceflats. Dit geeft aan hoe het lokale woonbeleid en de lokale woonactoren inspelen op de maatschappelijke trend naar vergrijzing. Het 'historische' hoge aandeel sociale huurwoningen laat daarbij toe om op een specifieke doelgroep te focussen.

---

<sup>1</sup> Iris consulting, *Genk morgen. Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Genk*, p. 9







<sup>2</sup> Mens en ruimte, *Woonbehoeftenonderzoek bij de Genkse senioren* (Genk: OCMW Genk, 2003), Annick Peetermans en Sien Winters, *Naar een zorgvriendelijk Genk* (Leuven: HIVA, 2009).

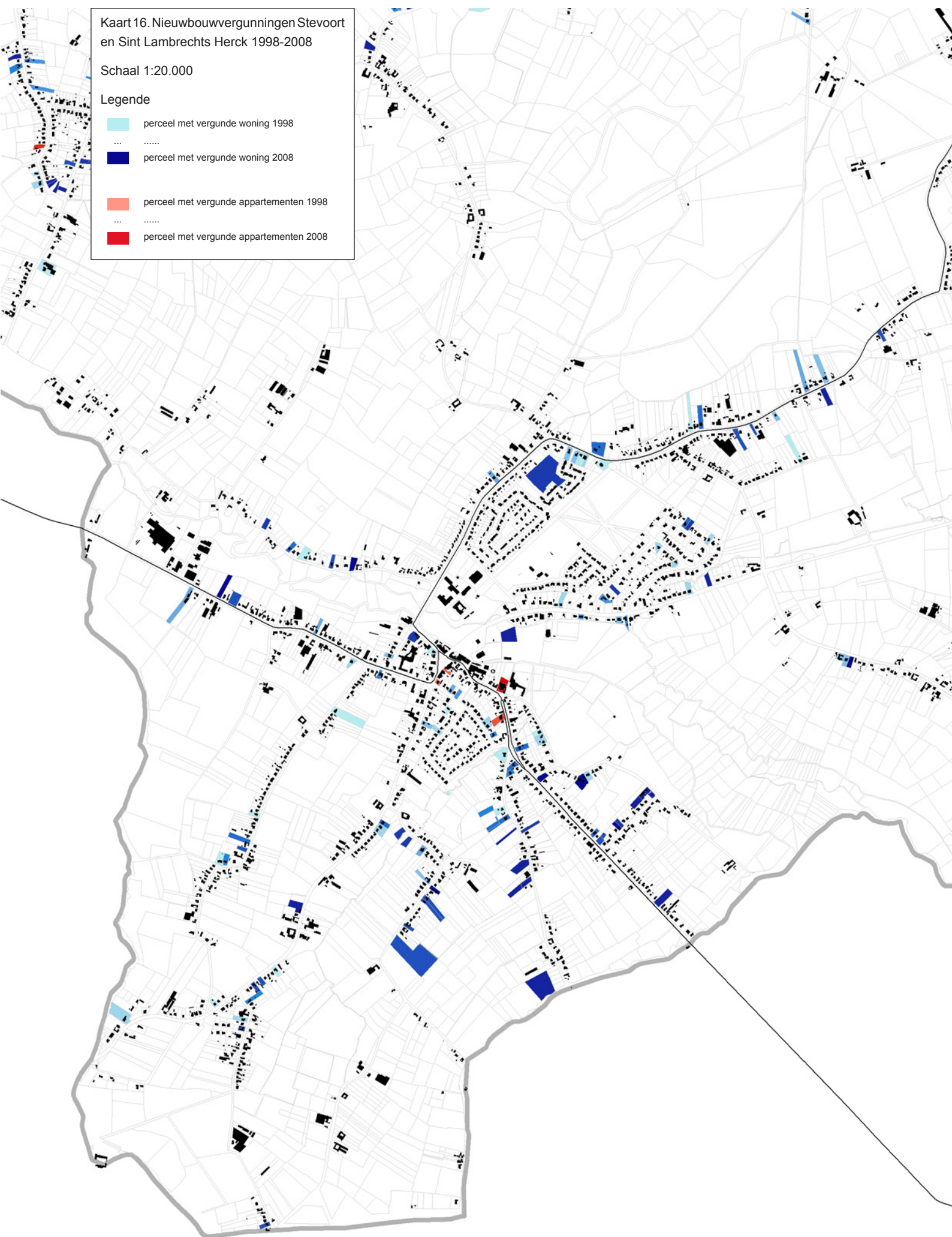


Kaart 16. Nieuwbouwvergunningen Stevoort  
en Sint Lambrechts Herck 1998-2008

Schaal 1:20.000

Legende

-  perceel met vergunde woning 1998
-  .....
-  perceel met vergunde woning 2008
-  perceel met vergunde appartementen 1998
-  .....
-  perceel met vergunde appartementen 2008





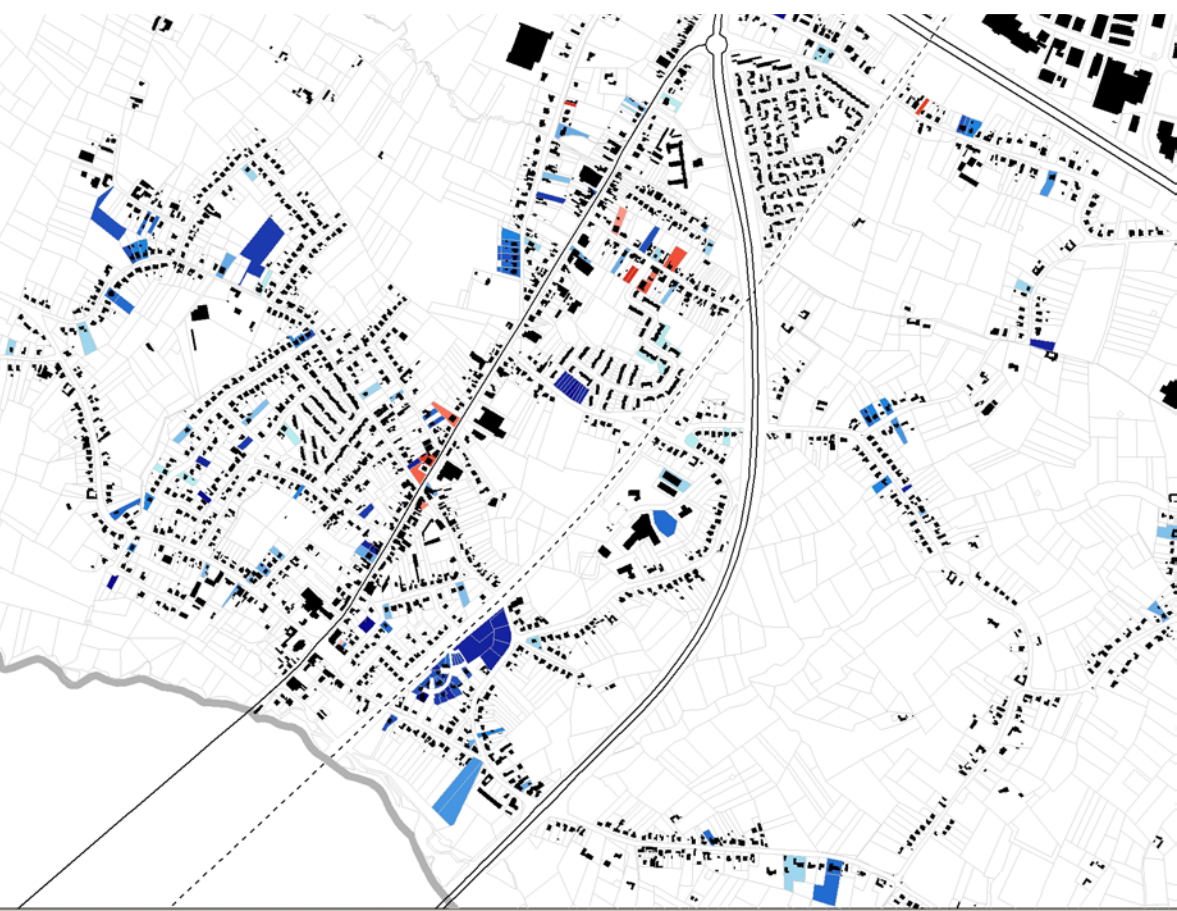
### 4.3. Typologie van de projectmatige woningbouwproductie op basis van de recente residentiële vergunningen in Hasselt en Genk<sup>1</sup>

Naast de systematische analyse van de recente woonontwikkelingen aan de hand van de vergunningenstatistiek, schetsen we hierna een ruwe typologie die ingaat op de verschillende verschijningsvormen van de –in hoofdzaak projectmatige- woningbouwontwikkelingen. Deze typologie dekt niet de volledige recente woningbouwproductie in het studiegebied. We concentreren ons op eerder grootschalige, projectmatige ontwikkelingen. Daarnaast komen andere ontwikkelingsmodi voor, zoals:

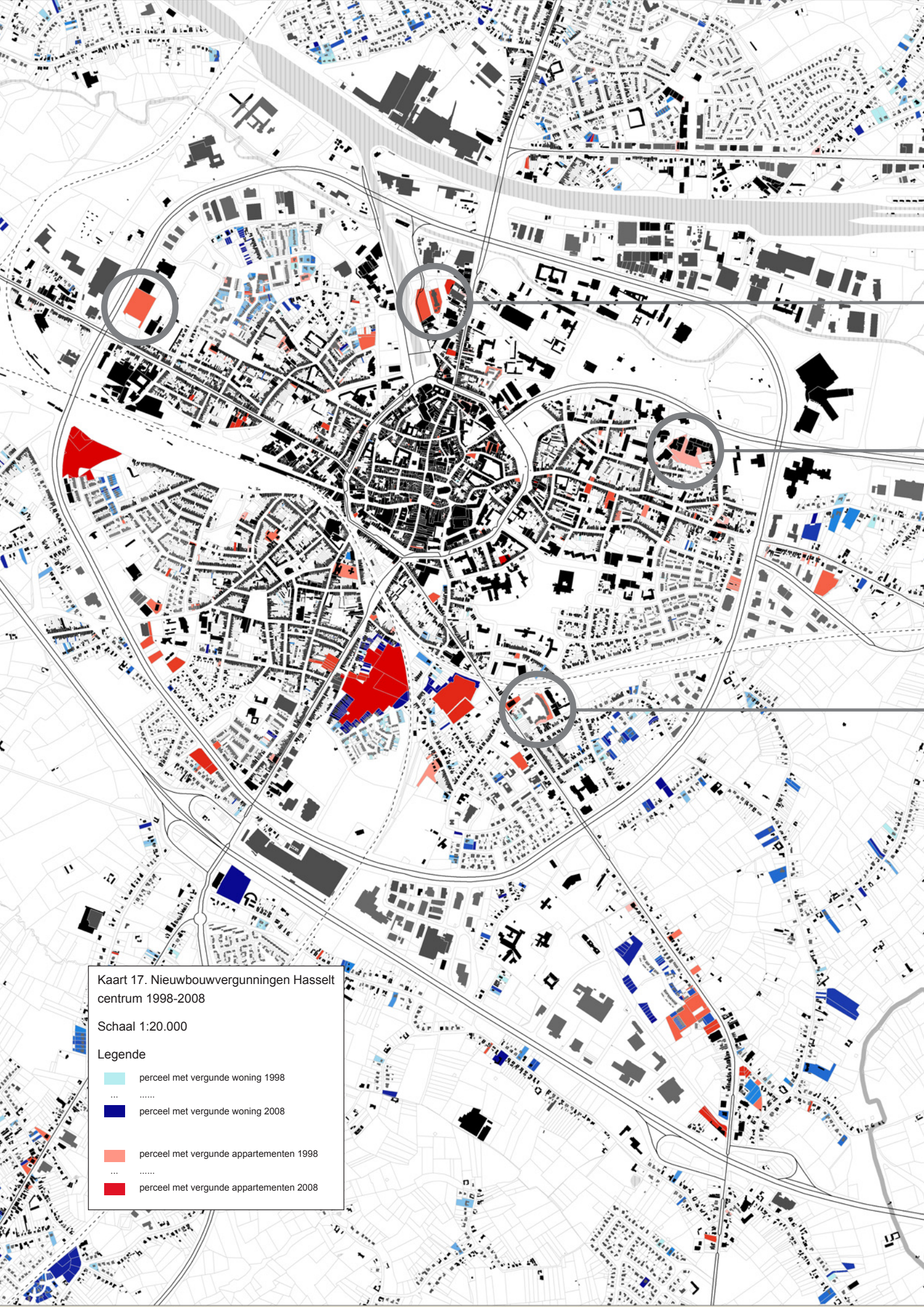
- appartementsbouw langsheen belangrijke doorgaande verbindingen of in de voorstedelijke kernen
- kleinere inbreidingsprojecten
- individuele particuliere woningbouw op vrijliggende percelen in bestaande verkavelingen
- individuele particuliere woningbouw als verdere verdichting van bebouwingslinten (waarvan het aandeel van het laatste in de recente periode belangrijker is geworden)

Beleidsmatig zijn het echter vooral de grootschaliger ontwikkelingen zoals hierna aangegeven relevant. De sturingsmogelijkheid in de voorgaande ontwikkelingsmodi is zeer beperkt. Een beter inzicht in de randvoorwaarden en eigenheden van meer grootschalige woonontwikkelingen kan interessante inzichten opleveren voor wat betreft de realisatiemogelijkheden en –randvoorwaarden van specifieke doelstellingen van het Vlaams woonbeleid.

<sup>1</sup> Een deel van het voorbereidend onderzoek voor dit luik voor wat betreft de stad Hasselt vond haar weerslag in Marijke Gorissen, *Het nieuwe wonen onderzocht voor de stad Hasselt*, niet gepubliceerde eindverhandeling (Leuven: KULeuven, 2009).







Kaart 17. Nieuwbouwvergunningen Hasselt centrum 1998-2008

Schaal 1:20.000

Legende

- perceel met vergunde woning 1998
- perceel met vergunde woning 2008
- perceel met vergunde appartementen 1998
- perceel met vergunde appartementen 2008



## Grootschalige appartementsbouw op stedelijke locaties

Ten eerste zijn er aantal typische eerder centraal stedelijke grootschalige appartementsprojecten aan te wijzen. Ze maken bijna exclusief gebruik van appartementstypes, en kennen grotere bouwhoogtes van om en bij de 5 tot 10 bouwlagen, zonder dat het daarom om echte hoogbouw gaat.

De Kaai

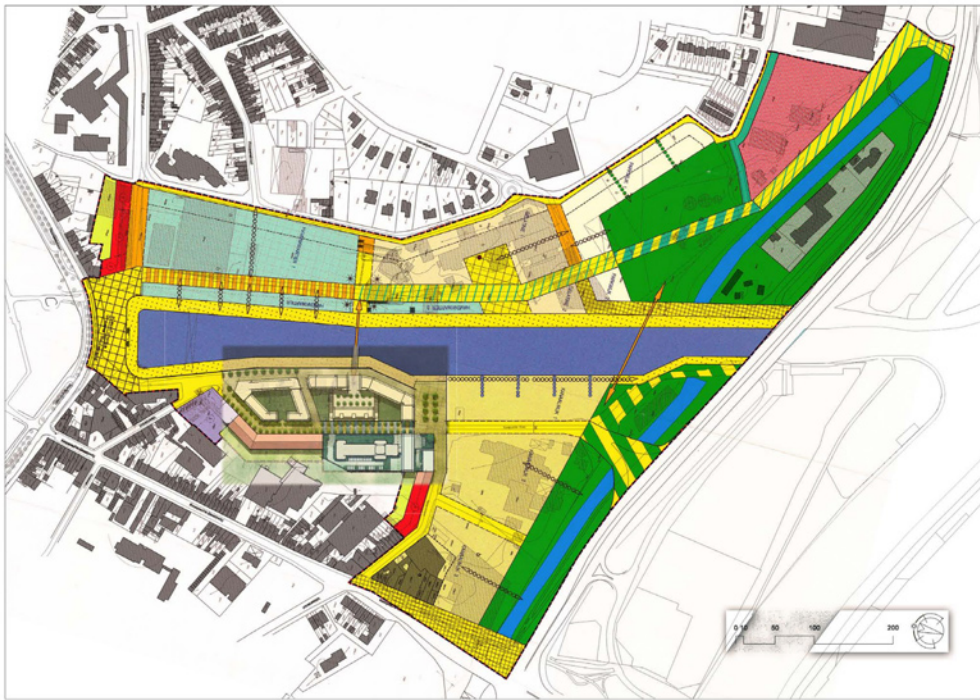
In Hasselt vinden we dit type van projecten terug in de bredere kernstad, met name het gebied dat tot aan de grote ring reikt. Zoals hoger aangegeven is het een gebied dat ruwweg vanaf de jaren 1980 in ontwikkeling is gekomen en waarin nog verschillende grootschalige locaties beschikbaar zijn. Ook het vacant worden van industriële infrastructuur, zoals rond de kanaalkom of in de omgeving van het station leidt tot ontwikkelingspotenties voor dit soort projecten. De stad grijpt deze aan via projecten als de Blauwe boulevard voor de kanaalkom (onderdeel van het Stadscontract met de Vlaamse overheid) of de zone van de grote ring. In tegenstelling tot het fijnmazige en dichte weefsel wordt de ruimere zone binnen de grote ring ook gekenmerkt door grootschaliger functies en bouwvolumes, en onafgewerkte wijkstructuren. Om enkele voorbeelden aan te halen kan verwezen worden naar bouwprojecten van iets oudere datum aan het **Anne Frankplein** en de **Marie Curiestraat**, of meer recent het project De Kaai aan de kanaalkom en het project Greenfield aan de Herckenrode Singel. Ook in de stationsbuurt zijn reeds enkele projecten van dit type vergund.

Marie Curiestraat

Anne Frankplein

In tegenstelling tot de meer geïntegreerde projecten hierna besproken, gaat het veelal om autonome bouwprojecten die de potenties van een vrijliggende locatie binnen het stedelijk weefsel benutten, vaak op goed ontsloten locaties met enige verkeersdruk, waar meer grondgebonden of individuele woningen minder geschikt zijn. Uitzondering hierop vormt het project De Kaai dat past binnen een grotere herontwikkelingsstrategie voor de Kanaalkom waarvoor de stad Hasselt een BPA liet opmaken. Hier is de ambitie om een nieuwe stedelijke buurt te creëren met een kwalitatief openbaar domein aansluitend bij het water. Door de situering van het bouwproject de Kaai op een sokkel, de positionering van de blokken en de privatisering van de buitenruimte bij het project, wordt de belofte van een sterk op de publieke ruimte en de kanaalkom betrokken woonontwikkeling in dit project niet ingelost. Het uitzicht op de kanaalkom wordt, bijna volgens de formule van de Atlantic-wall van appartementsgebouwen aan de Vlaamse kust, door de parallelle plaatsing van de bouwvolumes geprivatiseerd voor een geprivilegieerde reeks woningen aan het water, terwijl het achterliggende bouwvolume letterlijk het karakter van een achterkant krijgt. Conform de recente doelstellingen van het Hasseltse woonbeleid is in dit project een aandeel sociale woningen voorzien. Deze werden echter op een apart perceel, los van het eigenlijke project gesitueerd en moeten nog uitgevoerd worden.





Architectenbureau De Gregorio & partners – schetsvoorstel inrichtingsplan Kanaalwijk 4 - 14 september 2005



### Project De Kaai binnen het BPA Blauwe Boulevard

#### Opbouw project De Kaai

153 appartementen en 28 sociale woningen  
16.353 m<sup>2</sup>  
110 wooneenheden/ha

Onder links: achterzijde van het project De Kaai  
Midden: Geprivatiseerd binnengebied op de sokkel  
Rechts: kaaiaanleg in twee niveaus





Schaal 1/5000



### Appartementencomplex Marie Curiestraat

93 appartementen

13.640 m<sup>2</sup>







68 wooneenheden/ha

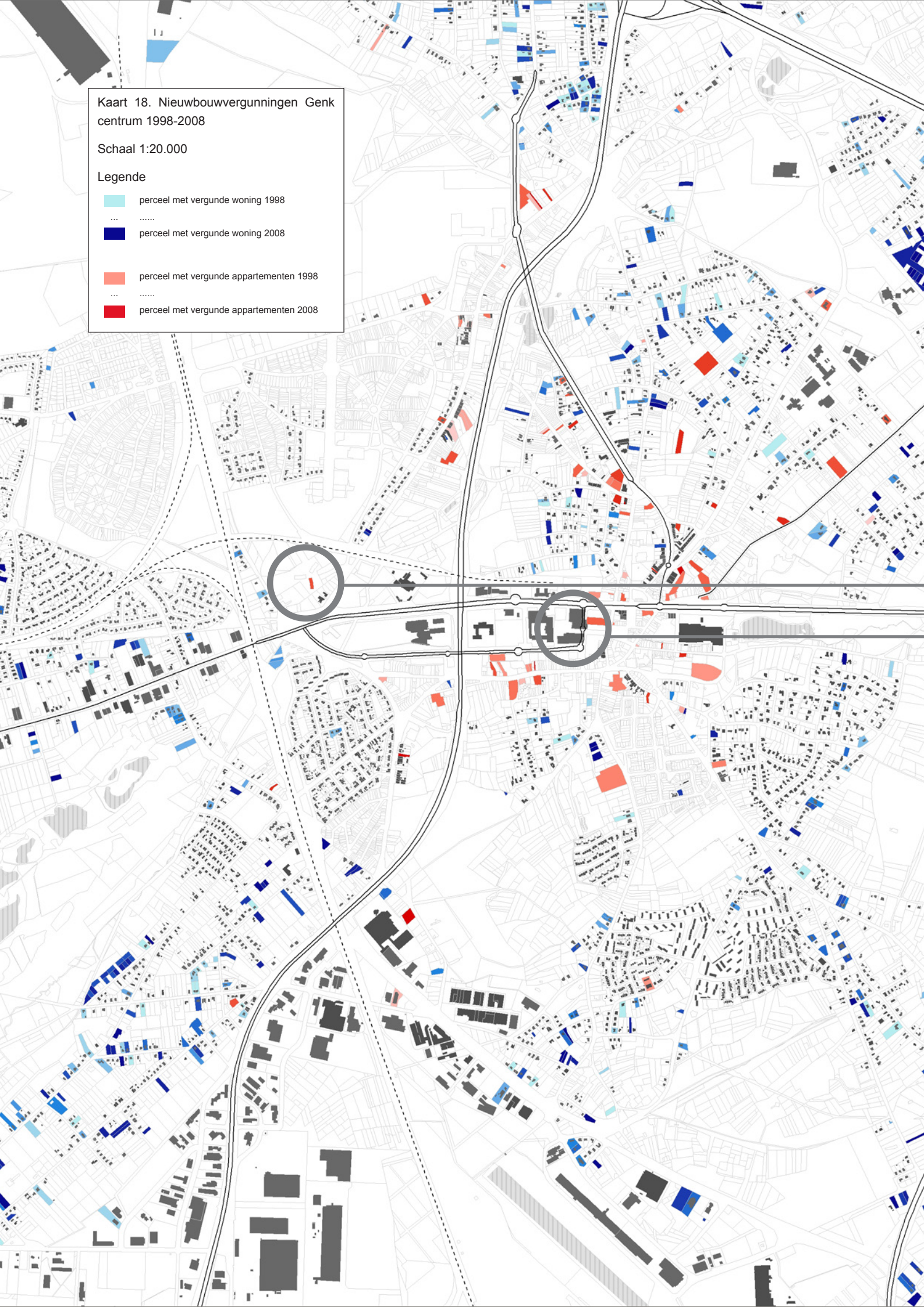


Kaart 18. Nieuwbouwvergunningen Genk  
centrum 1998-2008

Schaal 1:20.000

Legende

-  perceel met vergunde woning 1998
-  .....
-  perceel met vergunde woning 2008
-  perceel met vergunde appartementen 1998
-  .....
-  perceel met vergunde appartementen 2008



In Genk vinden we dit type van bouwprojecten bijna uitsluitend terug in Genk centrum, waar de hogere dichtheden volledig passen binnen de stedelijke doelstelling om de 'stadsstrip' te versterken. Het Genkse stadscentrum zoals aangezet in de jaren 1960 met de bouw van de shoppingcentra, de stadsadministratie en het station, wordt verder versterkt. Naast de bouw van een nieuwe bibliotheek en jeugdcentrum en het herdenken van de verkeerscirculatie rondom de Europalaan stond een PPS-project voor het **Stadsplein** centraal. Het leeuwendeel van het woonprogramma komt op rekening van een grootschalig PPS project van een hondervijftigtal woningen gerealiseerd door ING Real Estate.<sup>1</sup>

Er wordt daarbij resoluut verder op de stedelijke appartementstypologie ingezet. Daarnaast zijn er in de onmiddellijke omgeving nog een aantal kleinere appartementenprojecten aan te duiden. In het project **Tennislaan**, gelegen in een groen binnengebied, maar tegelijk vlak bij het centrum werd een alternatieve typologie van parkappartementen toegepast.

---

Tennislaan

---

Stadsplein

---

<sup>1</sup> Katrien Van Moer, *Het Stadsplein Genk. Evaluatie van het PPS-ontwikkelingsproject van het centrumgebied*, niet gepubliceerde eindverhandeling (Leuven: KULeuven, 2007).





inplantingsplan



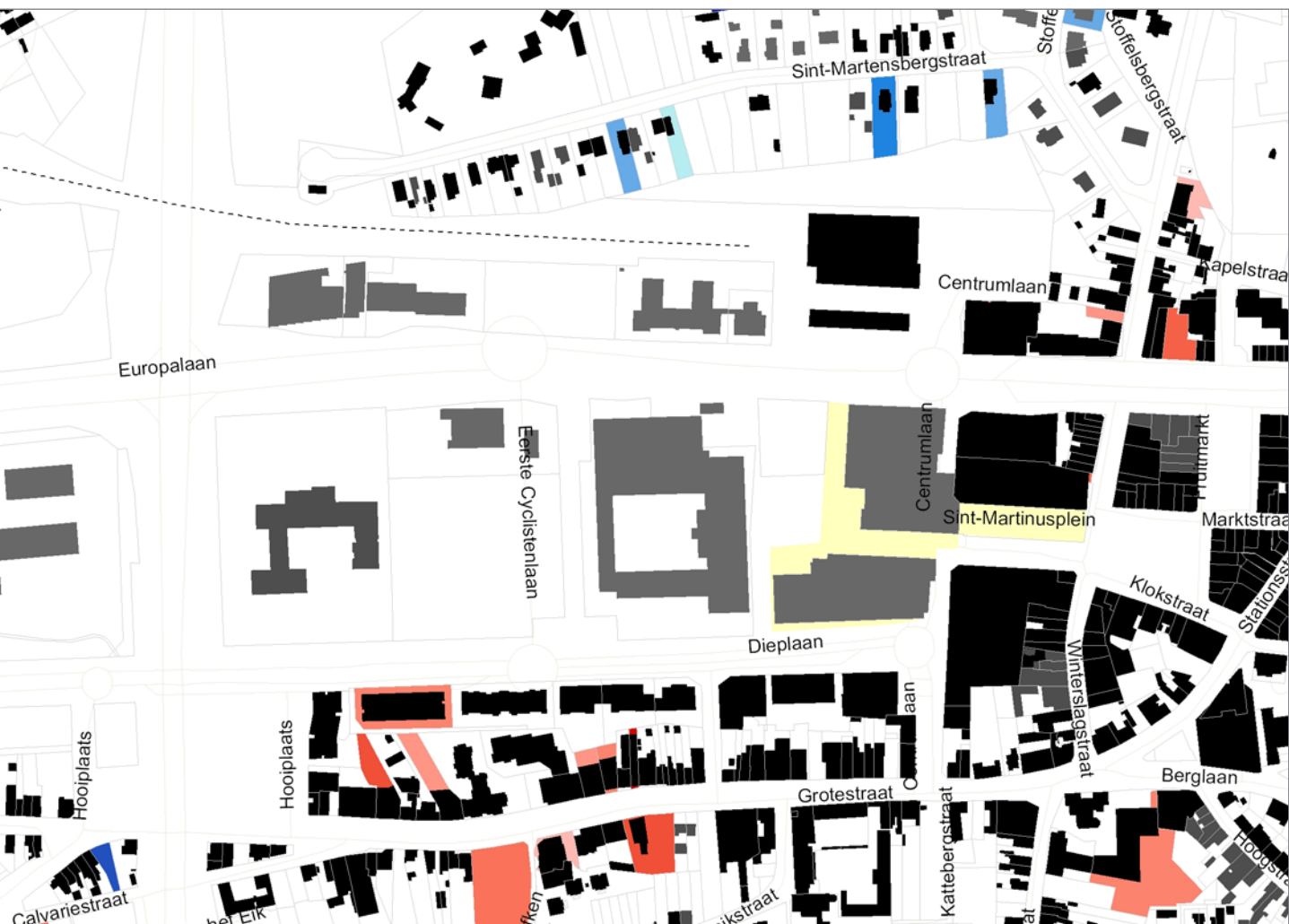
typeplan appartementen

### Project Tennislaan

48 appartementen  
25.345 m<sup>2</sup>  
19 wooneenheden/ha

Fotografie: Marie Françoise Plissart





Schaal 1/5000

### Stadsplein Genk

99 appartementen en 266 winkels

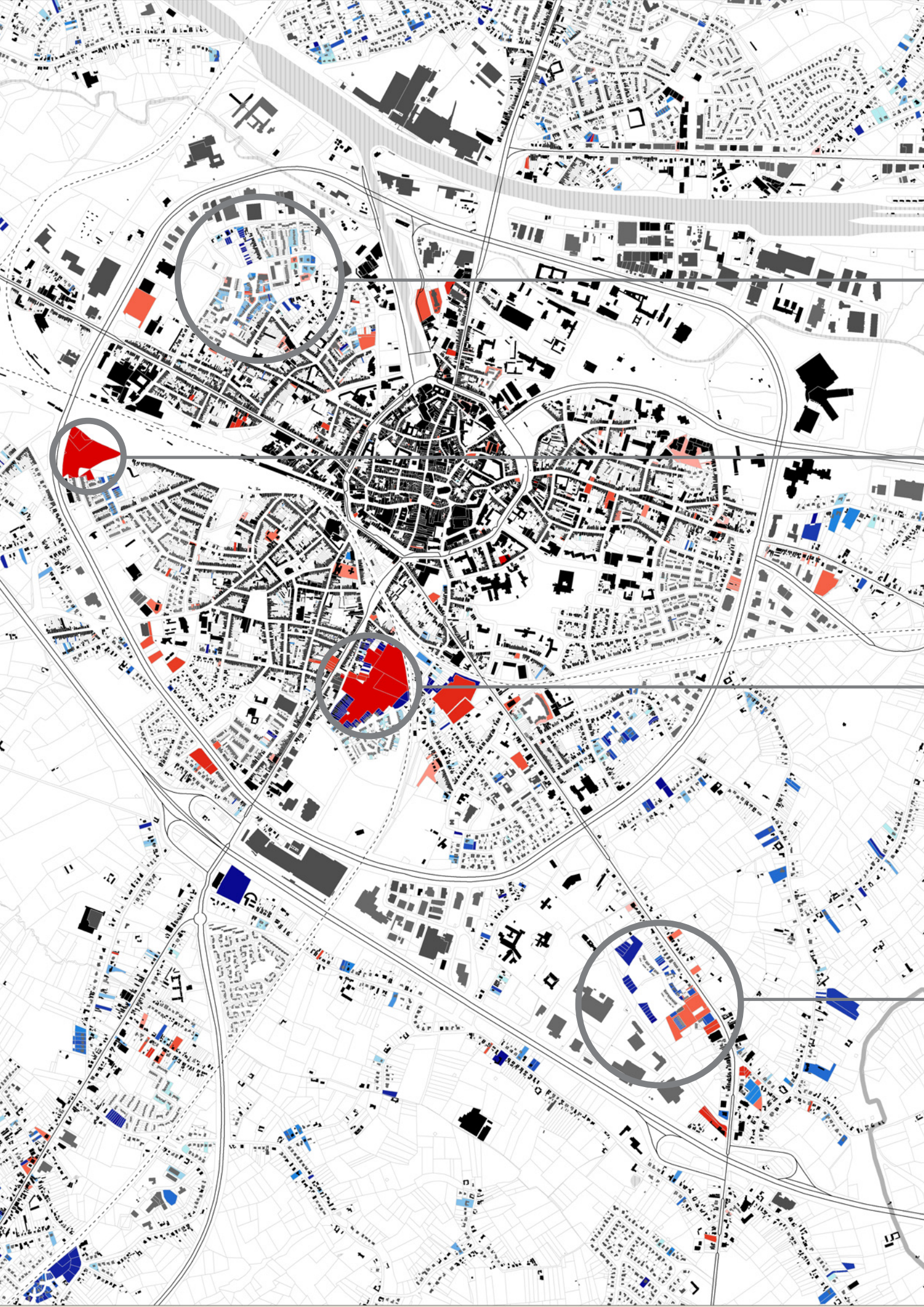
22.000 m<sup>2</sup>

45 wooneenheden/ha

[www.stadinstelling.be](http://www.stadinstelling.be)









## Geïntegreerde randstedelijke projecten

Naast relatief grootschalige ontwikkelingslocaties gedomineerd door appartementsbouw, zijn vooral in Hasselt een heel aantal ontwikkelingslocaties aan te duiden met een mix van appartementen en woningen.

Een eerste project uit de jaren 1990 is de **Heilig Hartwijk**. Het gaat om een grotere ontwikkelingslocatie, gelegen op voormalige vochtige weilanden van de Demervallei, die over de jaren heen met een heel patchwork aan diverse deelprojecten is ingevuld. Een overkoepelend BPA uit de jaren 1990 schiep daarvoor het kader. Naast heel wat projecten met groepswoningbouw, gaande van gehelen met rijwoningen over appartementsgebouwen is een deel van het gebied (Anne Ruttenstraat, foto HH1) ingevuld met kavels die vrij verkocht werden en treffen we ondermeer ook een rusthuis aan. De realisatie over verschillende jaren heen en de diversiteit van de projecten maakt de wijk niet erg leesbaar. Het gebied is ook vanuit de verschillende randen (stadszijde, zijde van de grote ring) ontwikkeld en ontsloten. Centraal komt een groene ruimte voor met een beekje. Deze ruimte heeft heel wat potenties, maar deze lijken onderbenut. Zo zijn er verschillende projecten die hun rug keren naar deze ruimte, bijvoorbeeld met blinde achtergevels van garageboxen, terwijl elders private tuinen zonder veel overgang op het publieke domein uitgeven (foto HH2). De ruimte is ook niet echt ontsloten. Daarnaast is er wel nog een ruim speelterrein en over het algemeen is het een erg groene wijk met een relatief lage dichtheid in verhouding tot de zeer centrale locatie vlak bij het stadscentrum. Dit groen en open karakter van de wijk vormde een expliciete doelstelling bij de ontwikkeling. Verderop wordt dieper ingegaan op twee recente deelprojecten binnen deze wijk, aan de hand van een detailanalyse en bewonersinterviews.

Heilig Hartwijk

Cederpark

De Tesch



Eckelgarden







HH3



HH4

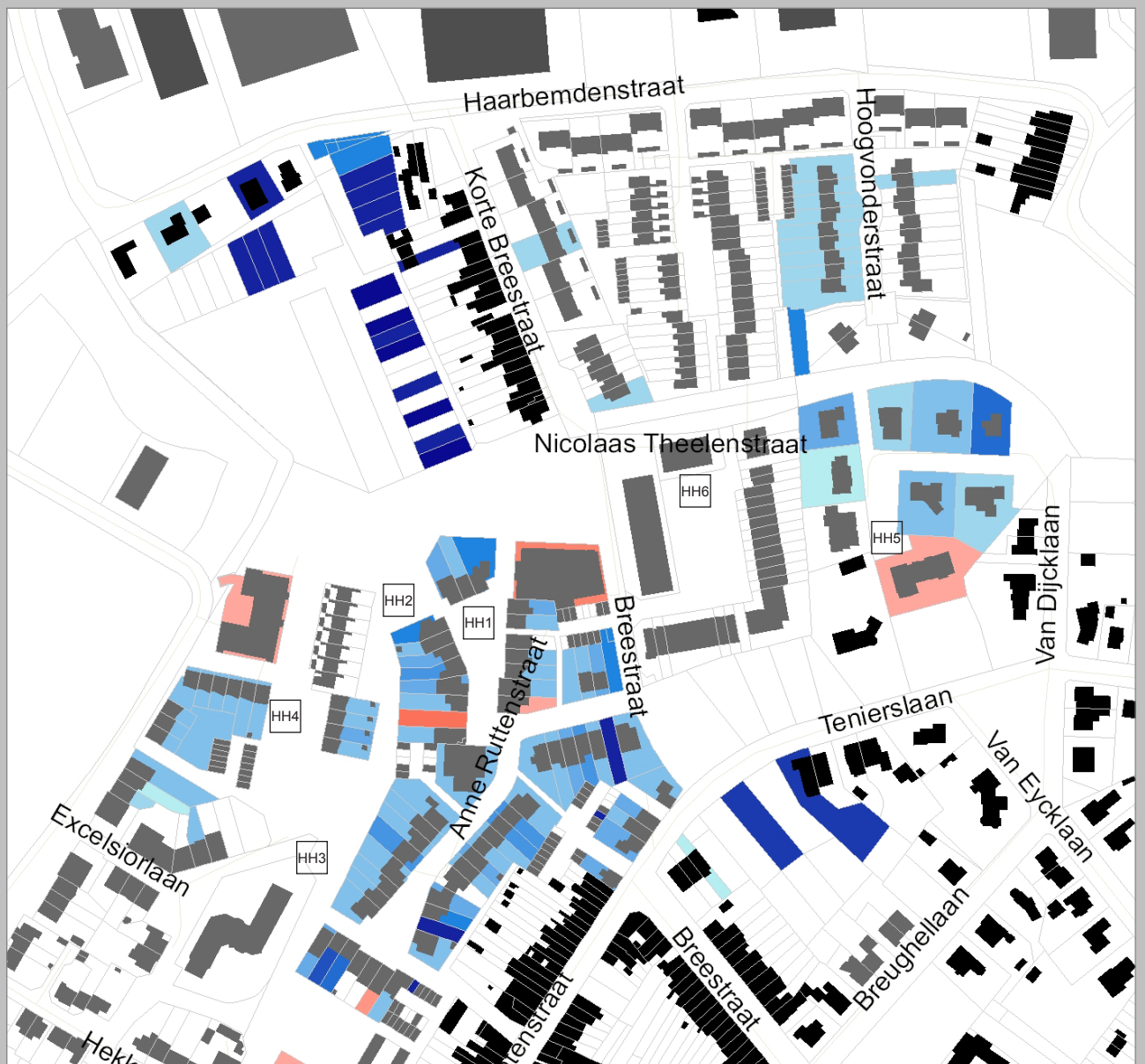


HH5



HH6





Schaal 1/3500

## Heilighartwijk

Statistische sector Willemswijk (71022A412)

711 huishoudens

328.591 m<sup>2</sup>

ca. 22 wooneenheden/ha



**groep delta stedenbouw nv**

**kaart : BESTEMMINGSPLAN**

SCHAAL 1:0000

**LEGENDA**

- ART 1: BEELDOPALINGSGROEN
- ART11: ZONE VOOR HUIZEN EN GEÏNTEGREERDE WOONWONEN
- ART12: ZONE VOOR PARKWONEN
- ART13: ZONE VOOR APPARTEMENTEN - TYPE 1
- ART14: ZONE VOOR APPARTEMENTEN - TYPE 2
- ART15: PRODUCTIEZONE
- ART16: ZONE VOOR PARKERINGSRUIMTE
- ART17: ZONE VOOR VOETGANGERS
- ART18: ZONE VOOR FIETSEN
- ART19: ZONE VOOR BOMENPLAANTEN, PATIOS EN TUINEN
- ART20: ZONE VOOR GEMEENSCHAPPELIJKE BOMENPLAANTEN EN TUINEN
- ART21: ZONE VOOR LANDSCHAPPELIJKE TUINEN
- ART22: ZONE VOOR KANALISATIE INGEBOUWDE OPENBARE RUIMTE
- ART23: ZONE VOOR WOONWONEN
- ART24: ZONE VOOR WOONWONEN MET TUIN
- ART25: ZONE VOOR WOONWONEN MET TUIN
- ART26: ZONE VOOR WOONWONEN MET TUIN
- ART27: ZONE VOOR WOONWONEN MET TUIN
- ART28: ZONE VOOR WOONWONEN MET TUIN
- ART29: ZONE VOOR WOONWONEN MET TUIN
- ART30: ZONE VOOR WOONWONEN MET TUIN
- ART31: ZONE VOOR WOONWONEN MET TUIN
- ART32: ZONE VOOR WOONWONEN MET TUIN
- ART33: ZONE VOOR WOONWONEN MET TUIN
- ART34: ZONE VOOR WOONWONEN MET TUIN
- ART35: ZONE VOOR WOONWONEN MET TUIN
- ART36: ZONE VOOR WOONWONEN MET TUIN
- ART37: ZONE VOOR WOONWONEN MET TUIN
- ART38: ZONE VOOR WOONWONEN MET TUIN
- ART39: ZONE VOOR WOONWONEN MET TUIN
- ART40: ZONE VOOR WOONWONEN MET TUIN
- ART41: ZONE VOOR WOONWONEN MET TUIN
- ART42: ZONE VOOR WOONWONEN MET TUIN
- ART43: ZONE VOOR WOONWONEN MET TUIN
- ART44: ZONE VOOR WOONWONEN MET TUIN
- ART45: ZONE VOOR WOONWONEN MET TUIN
- ART46: ZONE VOOR WOONWONEN MET TUIN
- ART47: ZONE VOOR WOONWONEN MET TUIN
- ART48: ZONE VOOR WOONWONEN MET TUIN
- ART49: ZONE VOOR WOONWONEN MET TUIN
- ART50: ZONE VOOR WOONWONEN MET TUIN
- ART51: ZONE VOOR WOONWONEN MET TUIN
- ART52: ZONE VOOR WOONWONEN MET TUIN
- ART53: ZONE VOOR WOONWONEN MET TUIN
- ART54: ZONE VOOR WOONWONEN MET TUIN
- ART55: ZONE VOOR WOONWONEN MET TUIN
- ART56: ZONE VOOR WOONWONEN MET TUIN
- ART57: ZONE VOOR WOONWONEN MET TUIN
- ART58: ZONE VOOR WOONWONEN MET TUIN
- ART59: ZONE VOOR WOONWONEN MET TUIN
- ART60: ZONE VOOR WOONWONEN MET TUIN
- ART61: ZONE VOOR WOONWONEN MET TUIN
- ART62: ZONE VOOR WOONWONEN MET TUIN
- ART63: ZONE VOOR WOONWONEN MET TUIN
- ART64: ZONE VOOR WOONWONEN MET TUIN
- ART65: ZONE VOOR WOONWONEN MET TUIN
- ART66: ZONE VOOR WOONWONEN MET TUIN
- ART67: ZONE VOOR WOONWONEN MET TUIN
- ART68: ZONE VOOR WOONWONEN MET TUIN
- ART69: ZONE VOOR WOONWONEN MET TUIN
- ART70: ZONE VOOR WOONWONEN MET TUIN
- ART71: ZONE VOOR WOONWONEN MET TUIN
- ART72: ZONE VOOR WOONWONEN MET TUIN
- ART73: ZONE VOOR WOONWONEN MET TUIN
- ART74: ZONE VOOR WOONWONEN MET TUIN
- ART75: ZONE VOOR WOONWONEN MET TUIN
- ART76: ZONE VOOR WOONWONEN MET TUIN
- ART77: ZONE VOOR WOONWONEN MET TUIN
- ART78: ZONE VOOR WOONWONEN MET TUIN
- ART79: ZONE VOOR WOONWONEN MET TUIN
- ART80: ZONE VOOR WOONWONEN MET TUIN
- ART81: ZONE VOOR WOONWONEN MET TUIN
- ART82: ZONE VOOR WOONWONEN MET TUIN
- ART83: ZONE VOOR WOONWONEN MET TUIN
- ART84: ZONE VOOR WOONWONEN MET TUIN
- ART85: ZONE VOOR WOONWONEN MET TUIN
- ART86: ZONE VOOR WOONWONEN MET TUIN
- ART87: ZONE VOOR WOONWONEN MET TUIN
- ART88: ZONE VOOR WOONWONEN MET TUIN
- ART89: ZONE VOOR WOONWONEN MET TUIN
- ART90: ZONE VOOR WOONWONEN MET TUIN
- ART91: ZONE VOOR WOONWONEN MET TUIN
- ART92: ZONE VOOR WOONWONEN MET TUIN
- ART93: ZONE VOOR WOONWONEN MET TUIN
- ART94: ZONE VOOR WOONWONEN MET TUIN
- ART95: ZONE VOOR WOONWONEN MET TUIN
- ART96: ZONE VOOR WOONWONEN MET TUIN
- ART97: ZONE VOOR WOONWONEN MET TUIN
- ART98: ZONE VOOR WOONWONEN MET TUIN
- ART99: ZONE VOOR WOONWONEN MET TUIN
- ART100: ZONE VOOR WOONWONEN MET TUIN

**Project De Tesch**

77 wooneenheden  
voor het gedeelte met  
parkwoningen

14.125 m<sup>2</sup>

55 wooneenheden/ha

77 wooneenheden  
voor het gedeelte met  
parkwoningen

55 wooneenheden/ha



Het project **Cederpark**, volgens een master- en beeldkwaliteitsplan van het West 8. Dit bureau was ook verantwoordelijk was voor het BPA van de ruimere stadsomgeving. Het project werkt het omliggende weefsel af waarbij het centrale deel van het projectgebied gereserveerd wordt voor een –letterlijk- cederpark, een centrale groenruimte die met Ceders aangeplant wordt. Rondom het park worden rijwoningen en appartementen voorzien in gesloten, stedelijke bebouwing. Het beeldkwaliteitsplan voorziet diverse regels om tot een coherent, maar toch divers beeld te komen. Op enkele cruciale plekken zoals hoeken worden beeldbepalende gebouwen voorzien, die tot 8 bouwlagen kunnen tellen. Vier architecten zullen zorgen voor de invulling, onder leiding van West 8 die een coördinerende rol opneemt. Ter hoogte van de grote ring worden in een latere fase enkele hogere bouwvolumes met appartementen voorzien.



Massaplan als onderdeel van het masterplan voor de stationsomgeving



Verdeling van wonintypes over het terrein



Site

Bron: Extensa, Stad Hasselt, West 8, Masterplan Hasselt Runkst, 23 november 2004

### Project Cederpark

354 wooneenheden

101.569 m<sup>2</sup>

35 wooneenheden/ha

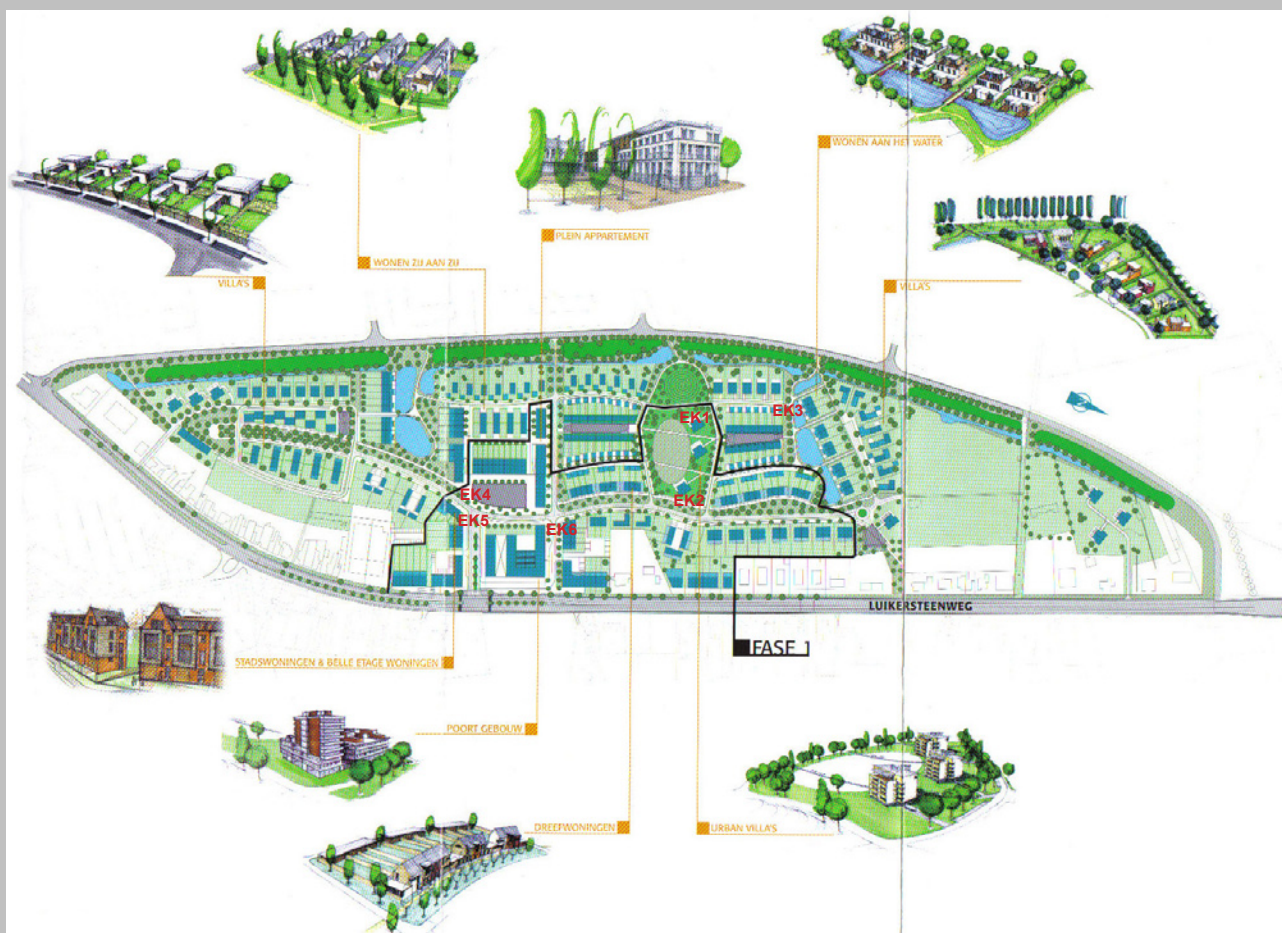




EK1



EK2



Project Ekkelgarden

18 ha

480 wooneenheden

27 wooneenheden/ha



EK4



EK5





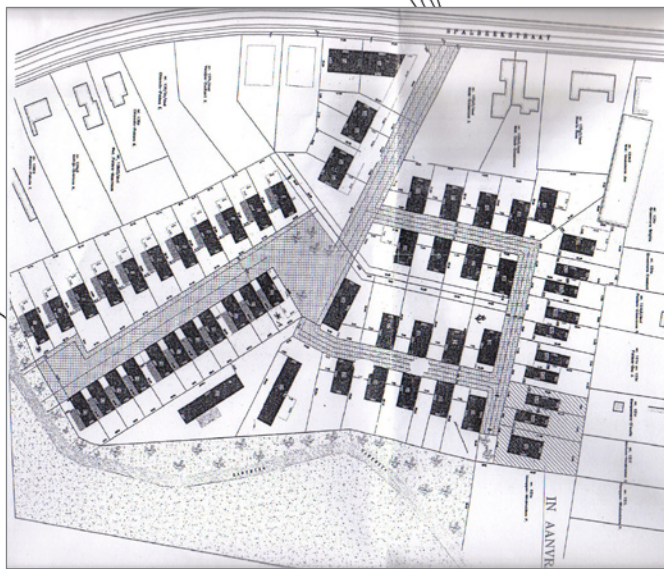
Tenslotte kan ook het project **Ekkelgarden** tot dit type van ontwikkelingen gerekend worden, alhoewel de locatie ervan eerder voorstedelijk te noemen is, buiten de grote ring, langs de Luikersteenweg en grenzend aan een KMO-zone, bij de dorpskern van Rapertingen. Dit project is wellicht een van de grootste recente ontwikkelingslocaties in Vlaanderen (maar naar verhouding tot bijvoorbeeld Nederlandse Vinexwijken nog erg kleinschalig). De wijk wordt uit een heel scala aan woningtypes opgebouwd. De toegang tot wijk aan de Luikersteenweg wordt gemarkeerd door een poortgebouw bestaande uit drie volumes met appartementen en 11 bouwlagen hoog (foto EK5). Achter dit poortgebouw ligt een plein met 'stedelijke' randbebouwing van beletage- en rijwoningen (foto EK4), en enkele kleinere appartementsgebouwen. Naar de randen toe wordt de dichtheid verder afgebouwd. Naast reeksen rijwoningen ('dreefwoningen' foto 6) zijn er een aantal urban villa's voorzien, driegevelwoningen, waterwoningen (foto EK3) en vrijstaande 'villa's' (foto EK1). Er werd eveneens een cluster met zes woningen gerealiseerd gelegen langs een pijpenkop (insteekstraat) die met een hek van het publiek domein is afgesloten (foto EK2). Het volledige projectgebied wordt ontsloten door een centrale dreef waarop een aantal ontsluitingslussen aansluiten. Het gros van de woningen wordt door een ontwikkelaar gebouwd, waarbij de appartementen aan een andere firma zijn uitbesteed. De sociale woningen worden door een sociale huisvestingsmaatschappij gebouwd op gronden die door de ontwikkelaar zijn overgedragen.

Verderop wordt dieper ingegaan op dit project aan de hand van een detailanalyse en bewonersinterviews in drie verschillende woningtypes in de wijk (2 appartementen, een vrijstaande villa en 2 stadswoningen).

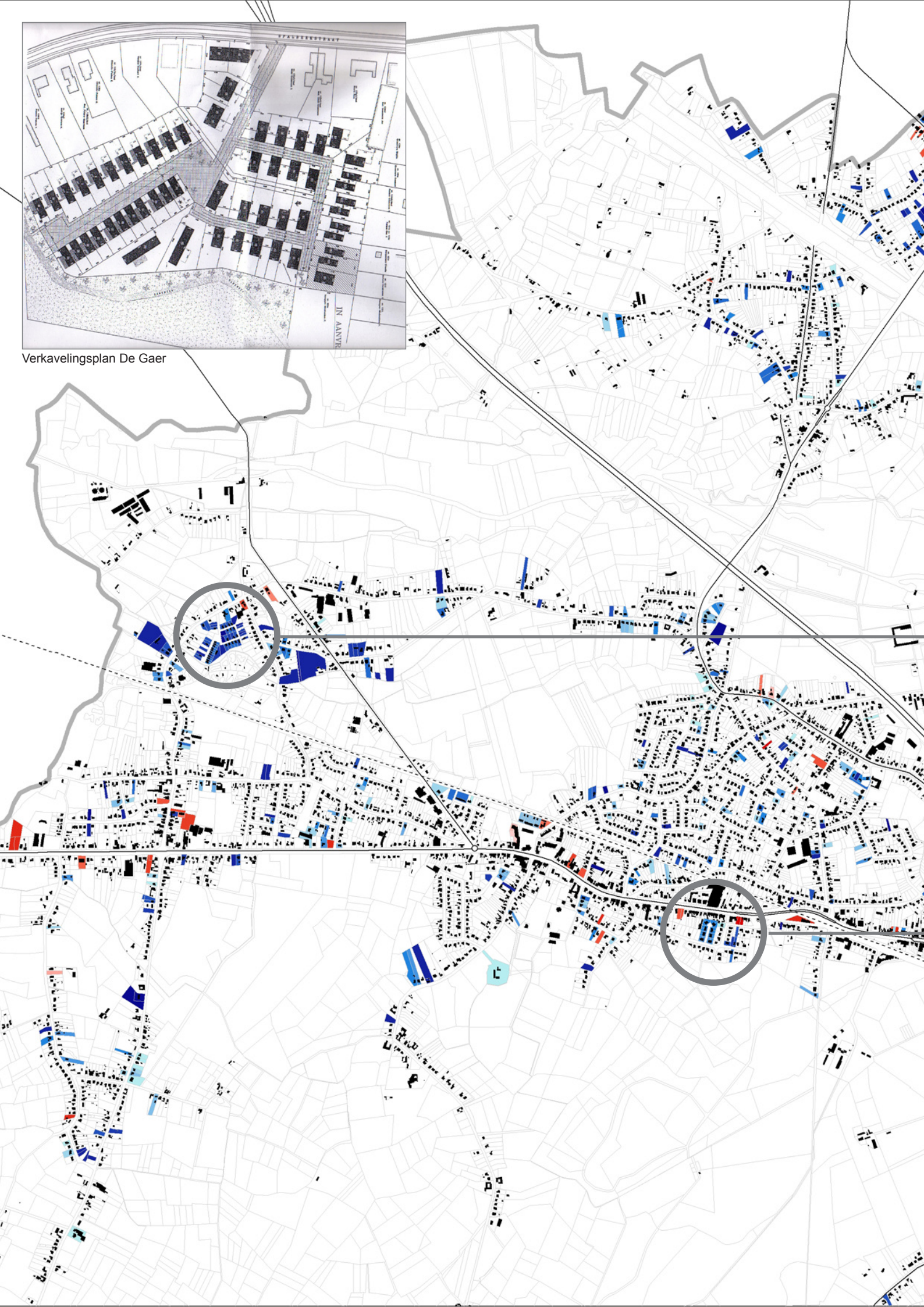
Dit type van relatief grootschalige ontwikkelingslocaties, waar een uitgebreid scala aan woningtypes wordt gerealiseerd treffen we op vandaag in Genk niet aan. Genk kent op het vlak van projectmatige woonontwikkelingen een tweeledige ontwikkeling, enerzijds een aantal projecten met hoge dichtheden in het stadscentrum, en daarnaast een aantal rand- of voorstedelijke projectverkavelingen, zoals hierna besproken.







Verkavelingsplan De Gaer





## Perifere (project)verkavelingen

Naast de meer centraal stedelijke ontwikkelingslocaties zijn er in het studiegebied verschillende meer perifere verkavelingsprojecten aan te wijzen die hoofdzakelijk of bijna uitsluitend uit grondgebonden individuele woningen bestaan.

Hoger was al gebleken dat het aanbod aan bouw mogelijkheden in verkavelingen in het gebied terugloopt. Zeker voor wat betreft Hasselt gaat niet langer om grootschalige verkavelingsprojecten maar eerder om kleinere invullingen, veelal van binnengebieden. Het kader voor deze ontwikkelingen zijn ofwel delen nog niet gerealiseerd woongebied, of woonuitbreidingsgebieden die binnen de contouren van het lokale en Vlaamse beleid aangesneden werden. In Hasselt ligt het initiatief stevast bij private ontwikkelaars die belangrijke grondposities in deze veelal

voorstedelijke zones verworven hebben (waarbij één private ontwikkelaar een zeer belangrijke positie inneemt).

In verder afgelegen kernen als Spalbeek of Kermt treffen we kleinere projecten aan, zoals de **Emiel Droogmansstraat**, een kleine insteekstraat op een wat groter uitgevallen perceel dat met sleutel-op-deur woningen is ingevuld, volgens wat in voorgaande cases en rapporten van dit onderzoek de formule van de geformatteerde verkaveling hebben genoemd. In Spalbeek is een wat groter project te vermelden, **de Gaer**, waar een alternatieve verkavelingsvorm is uitgetest, met ondermeer vrijstaande woningen met slechts aan een zijde een bouwvrije strook, of alternatieve driegewelwoningen, waarbij twee hogere volumes via een lager volume geschakeld zijn, maar die ook twee aan twee samengenomen kunnen worden voor 1 grotere woning. In deze verkaveling wordt echter duidelijk dat alternatieve verkavelingsvormen een aangepaste architectuur vergen. Vooral de simpele nevenschikking van vrijstaande woningen in een uiteenlopende vormtaal die aan de straatzijde op de rooilijn staan en een blinde zijgevel op de perceelsgrens hebben, levert een zeer bizar straatbeeld op. De traditionele verkavelingswoning wordt hier in een te strak kleedje gestoken wat typologische problemen oplevert. Ze tonen aan dat het gangbare verkavelingsmodel vanaf een zekere graad van compressie ook nood heeft aan een aangepaste en gecoördineerde architectuur.



De Gaer



Emiel Droogmansstraat



Een laatste voorbeeld is de ontwikkeling van twee woonuitbreidingsgebieden in **Kuringen Heide**. Deze ontwikkeling kadert in een BPA Galgenberg van 1991 dat de ontwikkeling van drie binnengebieden in de typische rasterstructuur van dit gebied voorziet. Er is telkens een L-vormige straat doorheen het binnengebied voorzien waarlangs vrijstaande of gekoppelde woningen zijn toegelaten. In 2007 – 2008 werd door SumResearch ism Topos een globale 'gewenste ruimtelijke structuur' voor Kuringen Heide als geheel uitgewerkt. In dit kader werd







ondermeer een uitgebreide bewonersbevraging georganiseerd. De studie schept een ruimer kader voor de verdere woonontwikkelingen in het gehele gebied, en meer in het bijzonder de woonuitbreidingsgebieden. Om het groene en nog deels landelijke karakter van het gebied te behouden worden relatief lage dichtheden voorgesteld. Verderop wordt dieper ingegaan op de recente invulling van twee binnengebieden uit het BPA Galgenberg, aan de hand van een detailanalyse en bewonersinterviews. Het gaat om projecten met sleutel-op-de-deur woningen gerealiseerd door een bouwpromotor.



**Kuringen Heide**

185.221 m<sup>2</sup>

(3 bouwblokken inculsief randbebouwing)

161 woningen (+33 vrije kavels)

8,7 wooneenheden/ha

(ca. 10,5 bij volledige realisatie)



**KH1**



**KH2**





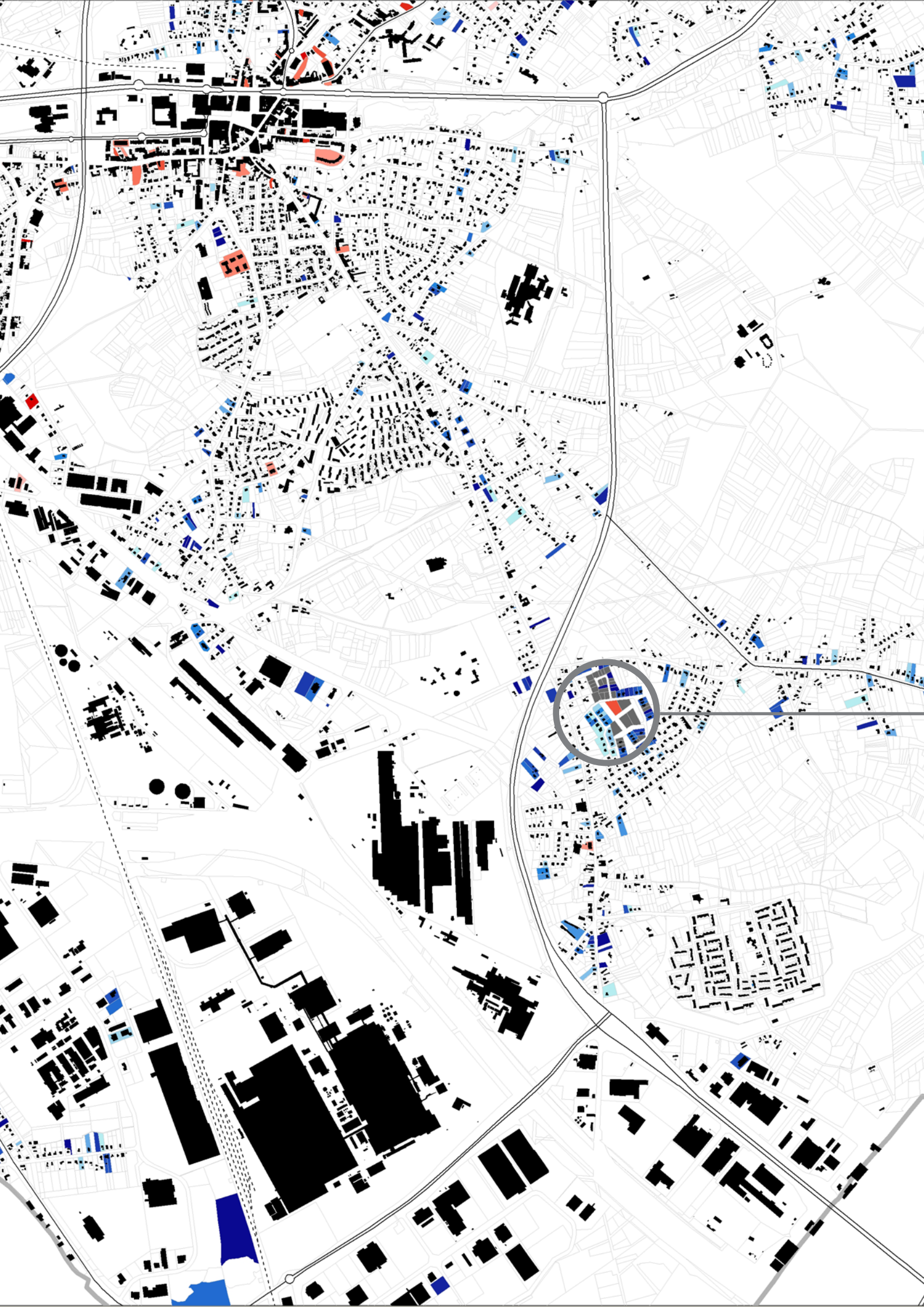
Ook in Genk werden recent verschillende eerder perifere verkavelingsprojecten ontwikkeld. Daarbij komen de verschillen in het verstedelijkingspatroon van het gebied ten noorden van het stadscentrum en het zuidelijk deel van de gemeente duidelijk naar voor. In het noorden zijn er enkele locaties aan te duiden die de vervollediging vormen van oudere grootschalige verkavelingen, zoals in Bret of Oud Winterslag (deelruimten Woonpark en Oud Winterslag in GRS, zie aanduiding hiernaast). Deze projecten volgen grosso modo het ontwikkelingspatroon van de klassieke, oudere verkavelingen. Ook Boksbergheide ondergaat nog nieuwe aanvullingen van niet ontwikkelde restgebieden. In het zuiden van het grondgebied, zijn er enkele nieuwere verkavelingen aan te duiden, waarin resoluut nieuwe verkavelingsvormen, onder een sterke stedelijke regie, worden ontwikkeld. Typevoorbeeld is wellicht het gebied **Lupienenstraat** in de wijk Terboek. De stad Genk bezit van oudsher een belangrijke grondpositie, zeker ook in het gebied Terboek, Nieuw en Oud Sledderlo. In het woonbeleidsplan wordt dit als een belangrijke troef gezien om een 'stedelijk aanbodbeleid in combinatie met een pro-actief grond- en pandenbeleid' te voeren.<sup>1</sup> Door eigen gronden te ontwikkelen of via PPS-formules kan de stad andere doelstellingen uit haar beleidsplan, zoals het 'stimuleren van vernieuwende bebouwingsvormen met voldoende hoge dichtheid' te realiseren. Er wordt vooral ingezet op het realiseren van 'een hoogwaardige woonkwaliteit op kleinere percelen. Het gaat hier om geschakelde woningen met een hogere densiteit dan de traditionele villawijken, maar lager dan de meergezinswoningen (bv. rijwoningen, patio-woningen, gestapelde woningen, ...).' Dit houdt ook in dat men de grondpositie verder wilt versterken door pro-actief gronden in woon en woonuitbreidingsgebied te gaan verwerven. Voorbeelden als dat van de Lupienenstraat of nieuwe geplande verkavelingen bij Sledderlo illustreren dit beleid. Daarbij wordt in tegenstelling tot het voorbeeld van De Gaer, een aangepaste en meer uniforme architectuur gehanteerd.

In hoeverre dit type van beleid rechtstreeks verantwoordelijk is voor de eenduidige afname van de kavelgrootte voor woningen die in de analyse van de vergunningen specifiek voor Genk naar voor kwam is moeilijk exact in te schatten, maar de trend is alvast opvallend.

---

1 SumResearch, *Opmaak van een woonbeleidsplan voor de stad Genk*, p. 41-45.









Stedelijke verkaveling  
Lupienenstraat





## 5. Gedetailleerd woononderzoek in vier wijken

### 5.1. Methodiek

#### Surveymethode, onderzoeksvragen en selectie van woonomgevingen

In dit laatste hoofdstuk wordt op basis van een reeks woningbezoeken dieper ingegaan op wat de grootschalige tendensen concreet betekenen op het terrein en voor de woonbeleving van de bewoners. De onderzoeksmethode is in grote lijnen dezelfde als deze toegepast in de case study voor de buurt Brusselse Poort in Gent (zie hoofdstuk 3.3 van het desbetreffende rapport<sup>1</sup>). Terreinopnames in de buurt worden gecombineerd met woningbezoeken waarbij een survey volgens een gestandaardiseerde vragenlijst wordt afgenomen, aangevuld met een schouwing.

Daar waar het buurt- en woningonderzoek in de Brusselsepoort gericht was op het in kaart brengen van buurtveranderingen en daarmee samenhangend de renovatie van het woningpatrimonium, is de focus in deze case study verschillend. Om de impact en rol van projectmatige ontwikkelingen na te gaan werd geopteerd

Kuringen heide



1960



1970



1990



2008

Heilig Hartwijk



1960



1970



1990



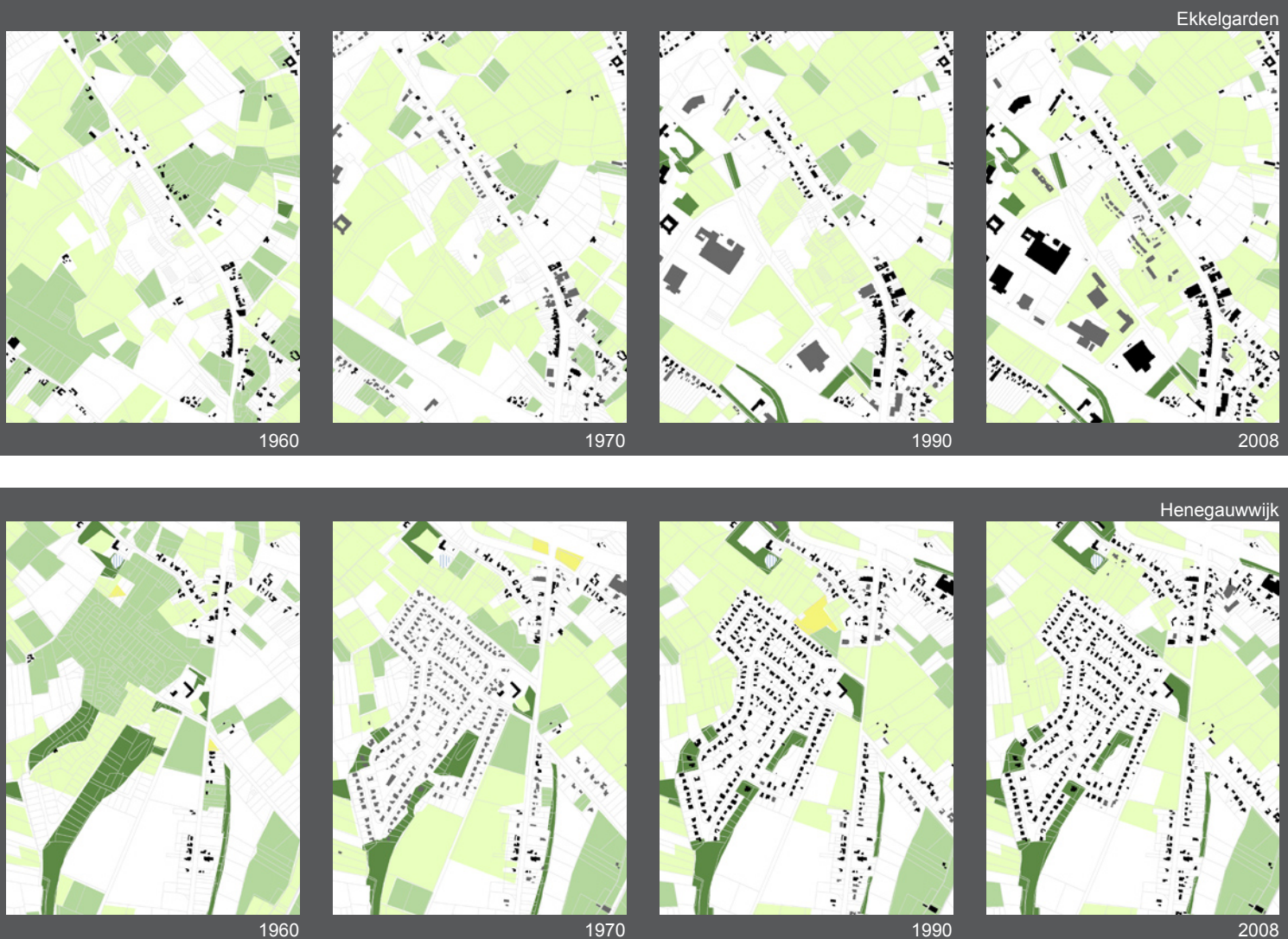
2008

<sup>1</sup> Michael Ryckewaert, Karen Landuydt, Bruno De Meulder, An Cornelis, Kim De Leener, Miechel De Paep, Liesbeth Lacroix en Liesje Torbeyns, *Case study Gent - Oudenaarde, deel B. Woningkwaliteitsverbetering en buurtverandering in Gent-Centrum. De buurt 'Tweepoorten' als case study*, Voortgangsrapport Onderzoeksluik Wonen 2.A.II. Kwalitatieve analyse van het woningbestand (Leuven: OSA & Steunpunt Ruimte en Wonen, 2009).

om respondenten te bevragen en woningbezoeken uit te voeren in drie recente projectmatige woonomgevingen. Het gaat om de **Heilig Hartwijk**, recent ontwikkeld woonuitbreidingsgebied in **Kuringen Heide** en de wijk **Ekkelgarden**. Het gaat om drie verschillende woonomgevingen, waarin dus verschillende vormen van projectbouw aan bod komen. Daarbij komen aspecten aan bod als:

- wat zijn de verschillende formules die gehanteerd worden bij projectmatige woningbouw?
- wat zijn de ervaringen van de bewoners met deze bouw- en/of koopformules?
- wat is de kwaliteit van projectmatig gerealiseerde woningen?

Daarnaast werd als tweede onderzoeksvraag opnieuw gekeken naar de transformatie van ouder woningpatrimonium, ditmaal met de naoorlogse suburbane woonwijk als focus. Daarvoor werd de **Henegauwwijk** geselecteerd, een relatief grote, duidelijk afgebakende en eerder perifere woonwijk die vanaf de jaren 1960 ontwikkeld werd op een voormalig kasteeldomein, in deelgemeente Rapertingen ten zuiden van Hasselt, en die bereikbaar is via de Luikersteenweg.



#### Naoorlogse ontwikkeling van de woonbuurten voor het woningonderzoek

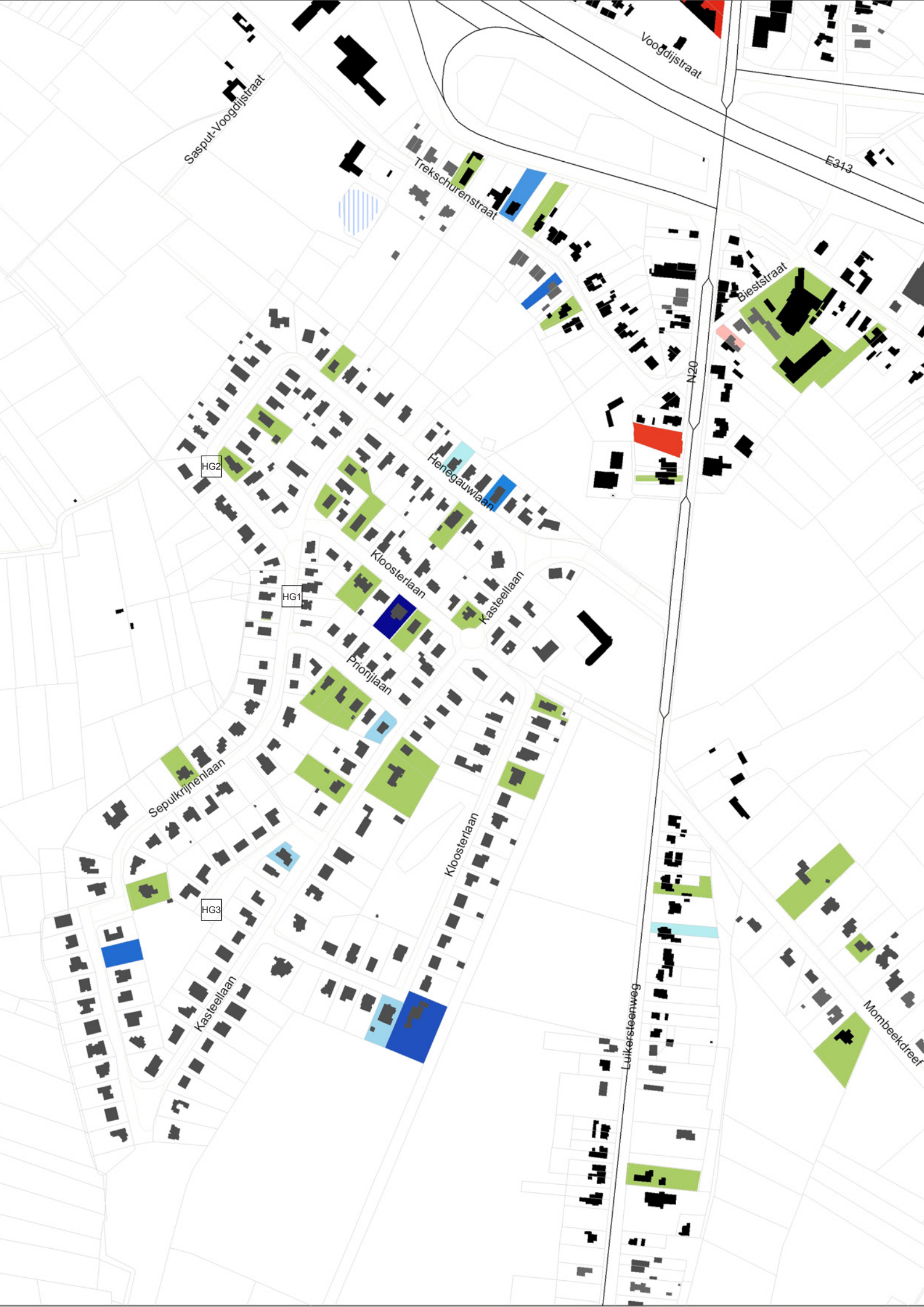
Schaal 1/25.000

Basis Cadmap 2008 en historische edities van de topografische kaart

#### Legende

- |   |  |
|---|--|
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: yellow; border: 1px solid black;"></span> Heide  | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: darkgreen; border: 1px solid black;"></span> Bos      |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: lightgreen; border: 1px solid black;"></span> Boomgaard                                    | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: palegreen; border: 1px solid black;"></span> Grasland |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: darkgrey; border: 1px solid black;"></span> Nieuwe bebouwing tegen over voorgaande periode |  |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: black; border: 1px solid black;"></span> Bestaande bebouwing                               |  |





Sasput-Voogdijstraat

Voogdijstraat

E313

Trekschurenstraat

Biesstraat

N20

HG2

Henegauwlaan

HG1

Kloosterlaan

Kasteellaan

Prionjlaan

Sepulkrinenlaan

HG3

Kasteellaan

Kloosterlaan

Luikersteenweg

Mombeekdreef





Deze wijk kent een heel divers scala aan woontypes, gaande van bungalows over vrijstaande woningen en villa's uit de jaren 1960 en 1970. Enkele vrijliggende percelen werden recenter ingevuld. In de wijk wonen zowel 'oorspronkelijke' bewoners, met name bewoners die zelf woningen lieten bouwen in de wijk in de jaren 1960 en 1970, als 'nieuwkomers' die recenter woningen in de wijk kochten (vooral in de jaren 1990 tot nu). Een belangrijk aandeel van de woningen in de wijk werd grondig verbouwd, het weze door de oorspronkelijke bewoners of door nieuwkomers. Elders werden nauwelijks of slechts technische aanpassingen doorgevoerd. Hier staat de relatie tussen een veranderend bewonersprofiel en de fysieke transformatie van de woning centraal.

#### Henegauwwijk

219 woningen

345.396 m<sup>2</sup>

6,3 wooneenheden/ha



#### Bouwvergunningen Henegauwwijk 1998-2008

Schaal 1:5.000

##### Legende

- perceel met vergunde woning 1998
- ... ..
- perceel met vergunde woning 2008
- perceel met vergunde appartementen 1998
- ... ..
- perceel met vergunde appartementen 2008
- perceel met vergunde verbouwing 1998 - 2008

Verschillende aspecten zijn daarbij aan de orde:

- de oorspronkelijke bewoners van dit type van wijken veroudert, wat vragen oproept naar de aangepastheid en/of aanpasbaarheid van dit woningpatrimonium aan de woonsituatie van ouderen
- is er daarbij sprake van onderbezetting van het patrimonium, het zogenaamde 'lege nestsyndroom' waarbij de kinderen het huis uit zijn en de ouders in een te grote woning achterblijven?
- brengt de instroom van nieuwe huishoudens transformaties met zich mee, zowel van de woning als van de buurt?

Deze onderzoeksvragen resulteren in een aanpassing van de onderzoeksmethode. Ten eerste is het buurtonderzoek minder diepgaand, aangezien de context voor vier buurten dient geschetst te worden. Hierboven werd reeds een profiel van de projectmatige woonwijken geschetst. Daarnaast wordt het surveygedeelte van de vragenlijst uitgebreid met vragen die de (ervaringen van de bewoners met) projectbouwformules in kaart brengen enerzijds, en vragen die peilen naar de aanpasbaarheid/aangepastheid van de woning.

#### Projectbouw

De module met vragen voor eigenaars die zelf een woning (lieten) bouwen, wordt aangevuld met vragen naar de bouwformule die gevolgd werd. Deze module wordt ingevuld in alle gevallen waarbij de bewoner eigenaar is en de eerste bewoner van de woning in kwestie.

Zoals hoger al aangegeven hanteren we in dit onderzoek een brede definitie van projectmatige woningbouw. We zijn geïnteresseerd in alle gevallen waarbij het initiatief tot bouwen niet bij een particulier ligt, of waarbij op de een of andere manier een georganiseerde, professionele actor de aard van het bouwproces bepaalt.

Vooraf van de jaren 1970 nemen georganiseerde actoren een grotere rol in de woningbouwproductie op.<sup>1</sup> In het 'klassieke' particuliere bouwproces spelen drie actoren elk een onafhankelijke rol:

- de particuliere (individuele) bouwheer
- de architect als aangestelde van de bouwheer en toezichthouder op het werk van de aannemer
- de aannemer als aangestelde van de bouwheer

Vanaf de late jaren 1960 treden verschillende wijzigingen op in deze tot dan toe dominante productiewijze van het wonen. Ten eerste is er een verschuiving waarbij de bouwheer niet langer een rechtstreekse contractuele band heeft met de verschillende aannemers die instaan voor de onderscheiden stappen en ambachten in het bouwproces, maar waarbij één aannemersbedrijf instaat voor de volledige realisatie van woning. Omwille van schaalvoordelen leidt dit vaak tot het aanbieden een aantal min of meer gestandaardiseerde woningtypes, tot wat algemeen bekend staat als de **slutel-op-de-deur** bouwformule.<sup>2</sup> Aangezien in dit geval de opbouw van

<sup>1</sup> Katrien Theunis, *De zoektocht naar een Belgisch woonproject, 1965-1975. Toenaderingen tussen ontwerpers en overheid in de praktijk van het private wonen*, Unpublished PhD dissertation (Leuven: KULeuven, 2007)

<sup>2</sup> André Loeckx, "Wonen uit de fabriek. De vele levens van de bungalows van Danilith-Delmulle," in Karina Van Herck and Tom Avermaete (ed.), *wonen in welvaart. woningbouw en wooncultuur in vlaanderen, 1948-1973* 010 VAI/CVAa,



de woning grotendeels vastligt, is de onafhankelijkheid van de architect tegenover de aannemer niet meer volledig gegarandeerd, tenzij de bouwheer beslist om nog een externe architect aan te stellen om het toezicht op de werken te houden. In een verdere stap is ook de bouwgrond in het pakket inbegrepen. De bouwheer heeft dan niet langer een contractuele relatie met een aannemer maar met een ontwikkelaar of bouwpromotor. Veelal wordt gewerkt met formules van **verkoop op plan**, waarbij nog voor de woning gebouwd is, een verkoopsovereenkomst wordt afgesloten en een voorschot betaald. In deze gevallen, waarbij een koper betaalt voor een nog te bouwen of in opbouw zijnde woning, valt de overeenkomst onder de bepalingen van de Woningbouwwet (of de Wet Breyne van 1971 met wijzigingen van 1993), die de koper beschermt, ondermeer tegen faillissement van de promotor, en garanties inbouwt voor de deugdelijke uitvoering van de werken (toezicht door de architect).<sup>1</sup>

Binnen deze bouwformules bestaan tussenvormen. Zoals hoger bij de analyse van vergunningenstatistiek al aangegeven is het niet steeds de promotor die in deze bouwformules als aanvrager van de vergunning optreedt, maar soms ook de koper van de woning. Waar in de meeste projectbouwformules de globale opbouw van de woning vastligt zoals bepaald door de bouwpromotor, blijven er voor de koper meestal wel keuzemogelijkheden over wat betreft de afwerking. Ook zijn vaak (beperkte) wijzigingen aan de basisplannen mogelijk maar dit brengt meestal meerkosten met zich mee. Tenslotte levert de bouwpromotor in sommige gevallen een winddichte ruwbouw ('casco') af waarbij de volledige binnenafwerking (technische installaties, pleisterwerken, binnenschrijnwerken, ...) door de koper zelf of met andere aannemers wordt afgewerkt.

In de vragenlijst wordt een onderscheid gemaakt tussen deze verschillende bouwformules:

- Particuliere bouwheer
  - Architect en verschillende aannemers
  - Architect en verschillende aannemers met hulp van familie en vrienden
  - Architect en 1 aannemer (~ sleutel-op-de-deur met eigen architect)
- Sleutel-op-de-deur (met architect aangesteld door de bouwfirma)
  - met eigen grond
  - op grond van de bouwpromotor / ontwikkelaar
- Verkoop op plan
- Ruwbouw-winddicht (of 'casco') (dit laatste kan in combinatie met de voorgaande optie)

De aard van de bouwformule wordt via verschillende vragen in kaart gebracht, omwille van de diverse tussenvormen, mate van keuzevrijheid en dies meer (aard van het contract en het lastenboek of bestek). Daarnaast wordt gepeild naar eventuele meerkosten, de duur van het project, welke werken in de bouwkosten

---

2006), 231-247

1 Marc Devroey, *De Wet Breyne. Woningbouwwet* (Lokeren: Konstruktieve publikaties, 2008)





inbegrepen waren en welke niet, de nood/wens aan aanpassing, de tevredenheid over de formule (zie volledige vragenlijst in bijlage).

### Aanpasbaar / aangepast bouwen

Op basis van de woningschouwing kan nagegaan worden in hoeverre de woning beantwoordt aan ontwerpcriteria zoals gegeven in de Ontwerpgids Meegroeiwonen (drempeloos, flexibiliteit en aanpasbaarheid van het grondplan, ...).<sup>1</sup>

*Meegroeiwonen houdt in dat een woning gemakkelijk en zonder veel kosten kan worden aangepast aan de verschillende levensfasen en behoeften van de bewoners en hun bezoekers. Een meegroeiwoning biedt voor iedereen belangrijke voordelen op het vlak van toegankelijkheid, veiligheid en comfort.*<sup>2</sup>

In deze analyses zal vooral gekeken worden naar de aanpasbaarheid en flexibiliteit van de planopbouw, als een van de essentiële criteria om van meegroeiwoningen te kunnen spreken. Ook wordt de 'bezoekbaarheid' van de woning voor mensen met functiebeperkingen als criterium meegenomen. Daarnaast wordt echter ook expliciet in de survey gepeild bij de bewoners of het concept levenslang / aanpasbaar wonen gekend is en of het een aandachtspunt was bij de (ver)bouw van de woning. Dit is alleen relevant voor zover de bewoners ook van plan zijn tot op latere leeftijd in de woning te blijven. In geval de woning slechts als tijdelijke oplossing gezien wordt of er van een verhuis wordt uitgegaan naar een meer aangepaste woning wanneer men minder mobiel wordt, dan worden deze vragen niet overlopen.

### **Organisatie van het woningonderzoek en respondenten**

Wat de uitvoering van het woningonderzoek betreft werd een analoge werkwijze gevolgd als in de case Brusselsepoort. De enquêteurs waren jobstudenten, ofwel laatstejaarsstudenten uit de master in de ingenieurswetenschappen architectuur of ma-na-ma studenten monumentenzorg (met voorafgaande masteropleiding in de architectuur of archeologie). Een enquêteur werkte ook reeds mee in de voorgaande case study en nam een coördinerende rol op wat de eenvormigheid van de werkwijze waarborgde.

Respondenten werden geselecteerd door het bussen van brieven in vooraf geselecteerde straten in de onderzochte wijken, waarbij een diversiteit in de aard van de projecten werd nagestreefd. De respondenten ontvingen als dank voor hun medewerking een cadeaubon ter waarde van 15 euro.

In de brieven met de uitnodiging om mee te werken aan het onderzoek werd specifiek gevraagd naar recente woningbouwprojecten, ervaringen met de gekozen bouwformule en toekomstplannen met de woning. In totaal werden 18 woningbezoeken afgelegd. Alle respondenten waren eigenaars. De woningbezoeken vonden plaats tussen 17 augustus en 2 september 2009.

---

<sup>1</sup> Fien Van Den Abeele, Wendy Slenders, Wendy Metten, Mieke Broeders en Detlef Andries, *Ontwerpgids Meegroeiwonen* (Hasselt: Enter vzw, 2009)

<sup>2</sup> Idem.

Woningtype	Woningtype gedetailleerd	Code respondent	Wijk**	leeftijd	diploma	inkomensstatuut				gezinssamenstelling					Opmerking	Eigenaar
						Inkomen	uitkering	werkt	student	gepensioneerd	single	eenouder gezin	koppel	gedeeltd gezin		
(Rand)stedelijke gesloten bebouwing	rijwoning	1.1	hh	32	HS kort	3250-3499		1						4		1
	rijwoning	1.2	hh	48	HS lang	>4000		1				1		2+1		1
	Stedelijke driegevelwoning	1.3	hh	51	HS lang	>4000		1						4+2		1
	Stedelijke driegevelwoning	1.4	ek	57	HS lang	>4000		1				1				1
Grote suburbane woningen	Vrijstaande woning, bungalow	2.1	hw	76	U	2500-2749				1				2+1		1
	Vrijstaande woning	2.2	hw	63	HS lang	gn antw				1		1		2		1
	Vrijstaande woning	3.1	hw	43	U	>4000		1						4		1
	Vrijstaande woning, bungalow	3.2	hw	49	U	>4000		1						5+1		1
	Vrijstaande woning, bungalow	3.3	hw	56	HS lang	>4000		1				1		2		1
	Vrijstaande woning	3.4	hw	37	U	>4000		1						3		1
	Vrijstaande woning, kangoeroe mogel	4.1	ek	59	HS kort	gn antw (pensioen)				1			1	2		1
	Compacte suburbane woningen	5.1	kh	53	HS kort	1750-1999		1			1			1		1
(Rand)stedelijke appartementen	driegevelwoning, verkaveling	5.2	kh	44	U	>4000		1						3		1
	driegevelwoning, verkaveling	5.3	kh	29	HS kort	2250-2499		1						3		1
	appartement	6.1	ek	61	HMT	750-999				1			1	2		1
	appartement	6.2	ek	65	LO	gn antw (middelen beperkt: zie vraag onderhoud)				1			1	2		*
	appartement	6.3	ek	30	HS kort	2000-2249		1						3		1
	gelijkvloers appartement	7.1	hh	48	HMB	gn antw	1	1			1			1		1

\* Woont gratis in woning die eigendom is van kind.

\*\* hh = Heilighartwijk, ek = Ekkelgarden, hw = Henegauwwijk, kh = Kuringen Heide

Tabel 19: Profielen van respondenten en woningen

## **5.2. Resultaten**

### **Profielen van de respondenten en woningen**

Voor de gestructureerde verwerking van de resultaten van het woningonderzoek, in functie van het thema van kwaliteitsverbetering en gentrificatie, werden de onderzochte cases op basis van een selectie van karakteristieken getypeerd (zie Tabel 19). Dit is ook nuttig vanuit privacy overwegingen omdat het toelaat de bespreking en vooral ruimtelijke situering volgens deze typeprofielen te doen, zodat lokalisering van individuele respondenten niet mogelijk is.

Voor wat de bewoners betreft gaat het om de klassieke socio-economische gegevens als opleidingsniveau, gezinssituatie, inkomen, leeftijd,... terwijl voor wat de woonsituatie betreft, gekeken werd naar de woningtypologie (op basis van schetsen en foto's en het kort architecturaal verslag van de enquêteurs).

De indeling vertrekt van het woningtype, waarbij er binnen eenzelfde type op basis van de socio-economische kenmerken van het gezin een verdere uitsplitsing gemaakt wordt zodat een 8-tal profielen onderscheiden worden.





### 1. Sociaaleconomische sterke gezinnen in (rand)stedelijke rijwoningen (4)

Het gaat om recent gebouwde rijwoningen –in twee gevallen gaat het om hoekwoningen met drie vrije zijgevels die een langere rij woningen afsluit- in de Heilighart wijk en één respondent in de wijk Ekkelgarden. Hoewel Ekkelgarden meer perifeer gelegen is dan de Heilighartwijk, kunnen beiden types toch tot een zelfde profiel gerekend worden. Zoals hoger aangegeven halen de Heilighartwijk en Ekkelgarden een vergelijkbare woondichtheid van respectievelijk 22 en 27 woningen per hectare. Drie respondenten zijn vijftigers, één respondent is een dertiger en allen hebben een eerder hoog opleidingsniveau en inkomen.

Twee van deze rijwoningen behoren tot een project met lage energiewoningen in de Heilighartwijk, gebouwd in 2002-2004 op initiatief van de vzw Vlaanderen Bouwt, een organisatie die alternatieve verkavelingsprojecten realiseert voor private of publieke bouwheren (fotos HH3, 7, 8, 9).<sup>1</sup> De twee rijen met 9 rijwoningen omsluiten een collectieve tuin die door alle bewoners gedeeld wordt en een gegroepeerde cluster van garageboxen. De woningen hebben een split-level opbouw met 2 bouwlagen aan de straat en 3 bouwlagen aan de tuinkant.

De twee hoekwoningen –een in de Heilighartwijk en een in Ekkelgarden- maken telkens onderdeel uit van de randbebouwing van een plein met ‘stedelijke’ allures (fotos HH6, HH10 en EK7). Ze hebben een vergelijkbare bewoonbare oppervlakte, maar de woning in de Heilighartwijk heeft nog een ruime garage in de gemeenschappelijke parkeerkelder die zich onder de woning bevindt. In Ekkelgarden is de garage achteraan het perceel gelegen en bereikbaar via een achterliggende straat.



<sup>1</sup> Andere projecten van deze organisatie zijn ondermeer het Kijkdorp Kruishoeve in Londerzeel en project aan de Puttenbergmolen in Begijnendijk. Zie Sarah Poot, “6 woningen Kijkdorp Vlabo, Londerzeel,” in *jaarboek architectuur vlaanderen 04 05*, (Antwerpen: Vai, 2006), 118-121, Karina Van Herck en Bruno De Meulder, *Wonen in meervoud. Groepswoningbouw in Vlaanderen in de eenentwintigste eeuw* (Amsterdam: SUN, 2009).





HG 4-6: referentiebeelden eengezinswoningen met twee bouwlagen in de Henegauwwijk



## 2. Gepensioneerde bewoners in grote suburbane woningen uit de jaren 1960-70 (2)

Het gaat om 2 respondenten uit de Henegauwwijk die in de jaren 1960 een woning lieten optrekken in de Henegauwwijk en die deze woning nog steeds bewonen. Het gaat om gepensioneerde bewoners van wie de kinderen het huis uit zijn (bij één respondent woont een volwassen kind met een verstandelijke handicap in de weekends en vakanties in huis). Door de ene respondent werd een grondige renovatie uitgevoerd, terwijl in het andere geval vooral technische aanpassingen werden doorgevoerd.

## 3. Kapitaalkrachtige veertigers en vijftigers in grote suburbane woningen uit de jaren 1960-70 (4)

Deze vier respondenten kochten in de jaren 1990 of begin 2000 een woning in de Henegauwwijk. 3 respondenten zijn gezinnen met kinderen, waar bij een ervan ook de (groot)moeder inwoont, 1 respondent is een koppel waarvan de kinderen reeds het huis uit zijn. De woning is zo ingericht dat de kinderen met hun gezin sporadisch nog in de woning kunnen verblijven. 2 van de woningen ondergingen grondige renovaties met uitbreidingen, terwijl in de overige woningen vooral aanpassingswerken werden uitgevoerd. Het gaat telkens om grote tot zeer grote woningen; twee ervan zijn gelijkvloerse woningen (bungalows).



HG 7-8: referentiebeelden gelijkvloerse en bel etage woningen in de Henegauwwijk



#### 4. Gepensioneerde bewoners in grote recent gebouwde vrijstaande woning (1)

Deze 'categorie' betreft een specifieke respondent, die een grote vrijstaande woning gebouwd in 2008 in de wijk Ekkelgarden bewoont. Typologisch is deze woning verwant met de typische grote suburbane woningen uit de vorige categorie, maar uiteraard verschilt de planopbouw en vooral de wijk. Opvallend is ook dat deze woning een beduidend kleiner perceel inneemt dan de oudere suburbane woningen in de Henegauwwijk. Dit is ondermeer mogelijk omdat de bouwvrije zijstroken links en rechts breedtes van resp. 1,5 en 2 meter hebben, terwijl dit in klassieke verkavelingen 3 meter bedraagt. Specifiek voor deze woning geldt dat het grondplan zo is vormgegeven dat de woning in principe vrij eenvoudig tot een kangoeroe-woning kan omgebouwd worden (referentiebeeld fotos EK1 en EK8).

#### 5. Sociaaleconomische sterke gezinnen in recente compacte suburbane woningen (3)

Het gaat om beroepsactieve dertigers, veertigers en vijftigers die in Kuringen heide een compacte recent gebouwde rijwoning bewonen in recent ontwikkeld als woonuitbreidingsgebied bestemde binnengebieden. In twee gevallen werd de woning door een bouwfirma sleutel-op-de-deur afgeleverd, in het andere geval werkte de respondent met een eigen architect. Het basistype is telkens dat van een gekoppelde driegevelwoning, met of zonder carport (referentiebeelden fotos KH1 tot 6).







EK9



EK10



EK11



6. Gepensioneerde of sociaal economisch zwakkere bewoners in appartementen (3)

Het gaat om oudere bewoners die recent gebouwde appartementen in Ekkelgarden bewonen en een sociaal economisch eerder zwakke bewoonster van een recent gebouwd appartement in de Heilighartwijk. De appartementen in Ekkelgaarden behoren duidelijk tot het duurdere segment, en een bewoner woont er gratis in een appartement dat eigendom is van een kind.

7. Jong gezin in appartement (1)

Tenslotte een jong gezin in een appartement met één slaapkamer in Ekkelgarden dat sinds de komst van het eerste kind eigenlijk te klein geworden is.

(referentiebeelden appartementen fotos EK9 - 11 en HH11 - 12)





## Woningkwaliteit

### Fysische staat

Met uitzondering van de Henegauwwijk gaat het om woningen gebouwd na 2000. Bijgevolg zijn de woningen in een uitstekende fysische staat, dit met uitzondering van 1 appartement (respondent 7.1) waar er zich door problemen tijdens de bouw beperkte zware gebreken voordoen. Uit de woningschouwing bleek dat er overdreven zettingen zijn waardoor plinten loskomen en plafonds doorhangen. Volgens de bewoner zouden de funderingen van het gebouw te licht uitgevoerd zijn. Daarnaast is er sprake van vochtproblemen in plafonds en gipskartonwanden door insijpeling van water vanuit het bovenliggende appartement dat pas in een later stadium geïsoleerd en afgewerkt werd. Als gevolg hiervan zijn er ook gebreken aan de elektrische installatie: enkele lichtpunten werken niet. De bewoner heeft via een advocaat een schadevergoeding voor deze gebreken verkregen. Daarnaast heeft de bewoner ook klachten over slecht geplaatste tegels en onnauwkeurig pleisterwerk. Het gevolg is een grote ontevredenheid bij de bewoner over deze nochtans recent gebouwde woning.

In de oudere woningen in de Henegauwwijk zijn er slechts hier en daar lichte gebreken te noteren. De meeste woningen ondergingen immers verbouwingswerken. Soms gaat het slechts om lichte gebreken omdat de werken nog niet volledig klaar zijn.

### Comfort

We vergelijken de onderzochte woningen met de comfort-index zoals opgesteld door Vanneste, Thomas en Laureyssen (2005)<sup>1</sup> waarin aspecten zoals sanitair, centrale verwarming, aantal vertrekken, grootte, ... en de noodzaak aan herstellingen in beschouwing genomen worden.<sup>2</sup>

- kwaliteit ontoereikend: zonder toilet (er werd in de vraagstelling geen onderscheid meer gemaakt tussen al of niet aanwezig zijn van waterspoeling) of zonder bad- of douchekamer of noodzaak aan minstens 4 grote herstellingen;
- basiskwaliteit: aanwezigheid van toilet én badkamer met bad en/of stortbad en minder dan 4 grote herstellingen nodig;
- goede kwaliteit: de vereisten voor basiskwaliteit zijn vervuld en bovendien beschikt de woning over centrale verwarming, biedt ze een aparte keuken van minstens 4 m<sup>2</sup> of een keuken geïntegreerd in een andere kamer en bovendien vormen de woonkamers een oppervlakte tussen 35 en 85 m<sup>2</sup>;
- goede kwaliteit en ruim: idem als vorige maar de oppervlakte bedraagt tussen 85 m<sup>2</sup> en 105 m<sup>2</sup>;
- zeer goede kwaliteit: de voorwaarden voor goede kwaliteit zijn vervuld en bovendien bedraagt de woonoppervlakte meer dan 105m<sup>2</sup>, is er een volledige of gedeeltelijke dubbele beglazingen en behoeft de woning geen

1 Dominique Vanneste, Isabelle Thomas en Luc Goossens, *Woning en woonomgeving in België*, Monografieën Sociaal-Economische Enquête 2001, 2 (Brussel: FOD Economie - Federaal wetenschapsbeleid, 2007)

2 We kiezen in dit geval de uitgebreidere aangepaste comfort indicator omdat ze een gedetailleerder inzicht geeft dan de 'oude' comfort indicator. Voor een uitgebreidere beschouwing zie Sien Winters, Erik Buyst, Marja Elsinga, Kristof Heylen, Marie Le Roy, Katrien Tratsaert, Brecht Vandekerckhove en Frank Vastmans, *Voorstel tot indicatoren voor het Vlaamse woonbeleid*, draft nota (Leuven: Steunpunt Ruimte en Wonen, 2009).



enkele grote herstelling; in de andere gevallen komt de woning in de vorige klasse.

Twee appartementen (respondenten 6.3 en 7.1) vallen in de categorie *goede kwaliteit*, een bungalow uit de Henegauwwijk valt met een bewoonbare oppervlakte van 99 m<sup>2</sup> in de categorie *goede kwaliteit en ruim* terwijl de overige 15 woningen, met woonoppervlaktes tussen 105 en 194 m<sup>2</sup> in de categorie *zeer goede kwaliteit* vallen (zie tabel 20 voor woningoppervlaktes).

### **Bevindingen over de buurt – band met de woonomgeving (Tabel 21)**

In de **Heilig Hart wijk** lijkt minder expliciet voor deze specifieke woonomgeving gekozen te hebben. Vaak is men er eerder toevallig terechtgekomen, en indien niet dan wordt de nabijheid van het stadscentrum als een zeer belangrijke reden aangegeven, en het feit dat je toch een grondgebonden woning kunt hebben zo dicht bij de stad. Twee respondenten zijn in de wijk terechtgekomen omdat ze na een scheiding een nieuwe woning zochten. In het ene geval had men misschien liever zelf gebouwd hoewel dit geen reden is om een verhuis te overwegen(1.2), in het andere geval kijkt men uit om op termijn naar een meer landelijke woonomgeving te verhuizen (1.3).

Voor de wijken **Ekkelgarden** en **Kuringen Heide** komt de combinatie van een suburbane en/of groene woonomgeving die toch relatief dicht bij de stad gelegen is naar voor als een van de belangrijkste redenen om hier te komen wonen (in het geval van een respondent expliciet als compromis tussen de man die stedelijk en de vrouw die landelijk wilt wonen). Maar indien dan gekeken wordt naar de tevredenheid over bijvoorbeeld voorzieningen en bereikbaarheid per fiets en openbaar vervoer, is de tevredenheid duidelijk lager. Zowel in Ekkelgarden als in Kuringen Heide wordt het gebrek aan voorzieningen als een probleem aangeduid. Ook de frequentie van de bediening met het openbaar vervoer laat te wensen over. Tenslotte stelt er zich in beide gevallen een probleem met de fietsverbinding. In het geval van Ekkelgarden laat de veiligheid van de Luikersteenweg te wensen over, terwijl in Kuringen Heide het Albert Kanaal een breuk met de stad vormt. Deze wordt maar op 2 plaatsen 'overbrugd' wat omrijden met zich meebrengt. Er dient wel vermeld dat op termijn de Luikersteenweg zal vervangen worden als doorgaande verbinding door een nieuwe weg die naast de KMO-zone is aan te leggen, zodat op termijn de kwaliteit van de verbinding met Hasselt zal verbeteren.

In de **Henegauwwijk** wordt de bereikbaarheid minder als een probleem aangegeven (ook door de 'nieuwkomers'), men gaat er hier veel meer van uit dat alles toch met de auto moet gebeuren. Het zou ook kunnen dat men dit ziet als de prijs die men betaalt voor het wonen in een groene omgeving, in een grote woning en op een groot perceel. De hoge waarde van de woning en woonomgeving speelt misschien mee in de compensatie van dit 'omgevingsgebrek' meer dan in de nieuwere woonomgevingen als Ekkelgarden en Kuringen Heide. De Henegauwwijk ligt ook vlak bij een oprit van de autosnelweg wat respondenten die over lange afstand met de auto pendelen aangeven als een groot voordeel. In de categorie van de 'nieuwkomers' is de Henegauwwijk voor één respondent (2.5) een alternatief voor de aankoop van een bouwgrond en nieuwbouw.

Een tweede vaststelling is dat **buurtverandering** aanleiding geeft tot een zekere

ontevredenheid of ongerustheid. Aangezien het onderzoek gericht is op recente projectbouw, gaat het om buurten die aan sterke verandering onderhevig zijn: er werd of wordt voortdurend bijgebouwd. Soms betekent dit ook dat het publiek domein nog niet volledig goed onderhouden wordt (wegens nog in aanleg en nog niet overgedragen aan de stad). In de wijk Kuringen Heide heerst er duidelijk ontevredenheid over het feit dat er nog veel nieuwe woningen bijkomen in de binnengebieden die in ontwikkeling gebracht zijn. Sommige bewoners werden tijdens de opmaak van de *Gewenste ruimtelijke structuur voor Kuringen Heide*<sup>1</sup> bevraagd en hebben het gevoel dat niet naar de verzuchtingen van de bewoners is geluisterd. De bevraagde respondenten zijn overigens zelf ook 'nieuwkomers' in de wijk en hun woonomgeving is net zo goed een verdichting van het woonweefsel die het verdwijnen van een open binnengebied met zich meegebracht heeft. Er wordt vooral gevreesd voor het verder verdwijnen van groen en toename van de verkeersdruk.

Er wordt ook vastgesteld in verschillende wijken dat er 'allochtonen' instromen. Meestal wordt dit vastgesteld maar niet als een probleem ervaren, tenzij door een respondent, die vreest dat de bouw van sociale woningen allochtone bewoners zal aantrekken. De komst van allochtonen wordt hier geassocieerd met een negatieve perceptie van de sociale woningbouw.

In de Henegauwwijk is er duidelijk sprake van verandering door de instroom van 'nieuwkomers'. Hoewel dit niet echt tot problemen leidt wordt er wel melding gemaakt van 'vervreemding': voor de nieuwe bewoners is de wijk een 'slaapwijk', ze zijn weinig aanwezig overdag waardoor men elkaar niet meer goed kent.

---

1 SumResearch, *Gewenste ruimtelijke structuur voor Kuringen Heide*. Eindnota.

## **Woningbezetting, levensloopbestendigheid, wijzigende samenlevingspatronen en betaalbaarheid: de match tussen gezins- en woonsituatie**

In deze paragraaf brengen we enkele opmerkelijke bevindingen samen die verband houden met de match tussen gezins- en woonsituatie. Daarbij wordt gekeken naar de woningbezetting, maar ook aspecten als tijdelijkheid of permanentie van de woonsituatie. Dit laatste houdt ook verband met vragen naar de levensloopbestendigheid van de woonsituatie: in welke mate is de woning geschikt om ook op oudere leeftijd bewoond te worden, werden daarvoor aanpassingen gedaan?

### Woningbezetting (zie tabel 20)

Volgens Eurostat, in de statistiek van de overbevolkte woningen, leeft een persoon in een overbevolkt huishouden als het huishouden niet kan beschikken over een minimum aantal kamers, als volgt bepaald<sup>1</sup>:

- één kamer voor het huishouden;
- één kamer voor elk koppel;
- één kamer voor elke alleenstaande persoon van 18 jaar of ouder;
- één kamer voor twee alleenstaande personen van hetzelfde geslacht tussen 12 en 17 jaar;
- één kamer voor elke alleenstaande persoon van verschillend geslacht tussen 12 en 17 jaar;
- één kamer voor twee kinderen onder 12 jaar.

Aangezien geslacht en leeftijd van de inwonende kinderen niet gekend is kunnen we alleen het aantal bewoners met het aantal kamers vergelijken. In verschillende woningen zijn kamers in gebruik als bureau. Omdat deze telkens eenvoudig als slaapkamer in te richten zijn, telden we deze op bij het aantal kamers dat effectief als slaapkamer in gebruik is. In nagenoeg alle woningen is er een aparte kamer voor elk koppel plus minstens evenveel kamers als er bijkomende personen in het huishouden wonen. Wat betreft de personen die in het huishouden wonen worden ook de personen ingerekend die niet permanent inwonen, zoals kinderen uit een vorig huwelijk of op internaat die niet permanent inwonen.

De uitzondering is de woning van respondent 7.1 waar er drie personen zijn voor 1 slaapkamer, zodat er hier sprake is van overbewoning. In deze woning en in de woning van respondent 1.3 is er minder dan 25m<sup>2</sup> woonoppervlakte beschikbaar per persoon. In dit laatste geval is er eveneens sprake van –tijdelijke- overbewoning, aangezien 1 slaapkamer in de keldergarage is ingericht (oppervlakte niet als bewoonbare oppervlakte ingerekend). Bij gebrek aan daglicht, verluchting en zo meer kan deze ruimte niet als een volwaardige slaapkamer beschouwd worden. Daar staat tegenover dat deze kamer slechts tijdelijk gebruikt wordt wanneer de 2 oudere kinderen uit een vorig huwelijk inwonen.

Voor de overige woningen is er eerder sprake van ‘onderbezetting.’ In 9 woningen zijn er meer slaapkamers dan bewoners. Er is telkens minstens 1 en in twee gevallen

---

<sup>1</sup> Winters, *Voorstel tot indicatoren voor het Vlaamse woonbeleid*.



		Bezetting				Woningoppervlakte					Terrein			
		aantal personen	aantal slaapkamers	Actuele oppervlakte per persoon	theoretische oppervlakte per persoon	buitenruimte	kelders,zolders en bijgebouwen	Andere dan woonruimtes	bewoonbaar oppervlakte van alle woonruimtes	totale oppervlakte	Perceelsoppervlakte	bebouwd	terreinbezetting	
(Rand)stedelijke gesloten bebouwing	1.1	hh	4	3	30	30	83	18		119	137	152	69	45%
	1.2	hh	3	3	39	29	167	18		117	135	236	69	29%
	1.3	hh	6	5	20	20	234	44		122	166	327	93	28%
	1.4	ek	2	4	63	25	73	34		126	159	185	112	61%
Grote suburbane woningen	2.1	hw	3	5	52	26	636	38		156	194	884	247	28%
	2.2	hw	2	3	72	36	864	12		143	155	1061	198	19%
	3.1	hw	4	3	51	51	1594	90	37	203	329	1934	340	18%
	3.2	hw	6	5	25	25	661	56		147	203	849	187	22%
	3.3	hw	2	2	49	33	474	ja		98,7	99	958	122	13%
	3.4	hw	3	4	65	39	604	ja		194	194	836	232	28%
	4.1	ek	2	2	56	38	436	110		113	223	563	128	23%
	5.1	kh	1	2	120	40	234	zolder		120	120	315	81	26%
Compacte suburbane woningen	5.2	kh	3	4	38	23	234	zolder		114	114	336	105	31%
	5.3	kh	3	4	35	21	234	80		105	185	750	82	11%
(Rand)stedelijke appartementen	6.1	ek	2	3	63	32	32	kelder		127	127	*	*	*
	6.2	ek	2	2	47	31	91	kelder		93,5	94	*	*	*
	6.3	hh	1	2	68	23	12	kelder		68,1	68	*	*	*
	7.1	ek	3	1	22	33	42		65,4		65	*	*	*

Alle oppervlaktes in m<sup>2</sup>. \* niet van toepassing bij appartementen.

Tabel 20: woninggrootte en bezetting

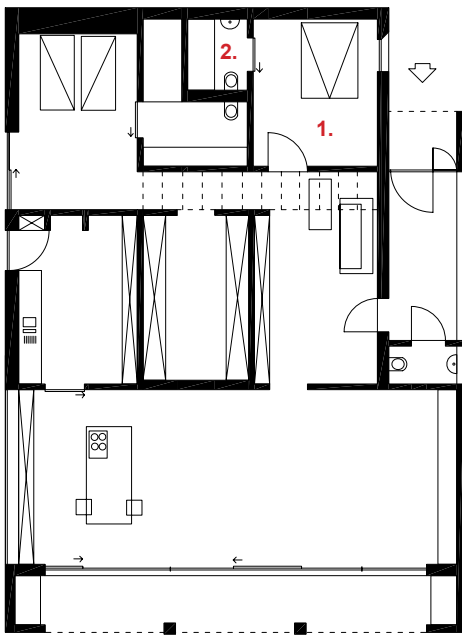
		DE BUURT		keuze om in deze buurt te komen wonen					MEEGROEIWONEN, AANPASBAARHEID EN FLEXIBILITEIT										
	wijk	tevredenheid over de buurt	opgegroeid	toeval	specifiek de woonst	gunstige prijs	praktische redenen	specifiek deze buurt?	verhuizen?	Trappen*	leven giv*	slpk giv*	inlooudouches*	idem giv*	Drempeloos*	Andere*	Flexibiliteit*	Opdeelbaar*	Werd er aandacht besteed aan aspecten van meegroeiwonen, flexibeliteit?*
(Rand)stedelijke gesloten bebouwing	1.1	hh	zeer tevreden	1				Opgegroeid in de buurt, goede locatie	neen										Er werd rekening mee gehouden maar niet veel elementen zijn er op afgestemd, wel bereid om kosten voor aanpassingen te doen
	1.2	hh	zeer tevreden	1		1	1	Band met Hasselt, dicht bij centrum, redelijk groen, noodgeval omwille van scheiding, had misschien liever zelf gebouwd na scheiding naar Hasselt waarvan echtgenote afkomstig is, affiniteit met stadscapitalisme	neen									Nvt (woningtype met splitlevel en veel trappen leent zich niet goed tot meegroeiwonen)	
	1.3	hh	tevreden				1	echtgenote afkomstig is, affiniteit met stadscapitalisme	ja, wilt iets op het platteland kopen									Nvt (woningtype met 2 bouwlagen plus kelder en enkele trappen naar voordeur leent zich niet goed tot meegroeiwonen)	
	1.4	ek	tevreden				1	ligging, men hoopt dat er geen turken in de sociale woningen komen	neen, hier oud worden	1	1							Er zijn aanpassing nodig.	
Grote suburbane woningen	2.1	hw	tevreden					Van Apen naar Hasselt verhuisd voor werk, keuze voor wonen in het groen, betere lucht Op zoek naar bouwgrond, kort bij de stad, toch groen	neen, hier zo oud mogelijk worden	1	1	1	1	1	1		1	1	Ja er is aandacht voor, is opgedeeld geweest voor inwonende moeder
	2.2	hw	tevreden						neen, hier oud worden		1		1		1			1	Bureau beneden kan slaapkamer worden
	3.1	hw	zeer tevreden				1	Huurden eerder ergens in de buurt	neen, hier oud worden	1	1	1	1	1	1	1	1	1	ja!
	3.2	hw	tevreden	1				De woning is het ouderlijk huis van echtgenote	neen, hier oud worden		1						1		Er is een inwonende ouder, badkamer en keuken worden gedeeld
	3.3	hw	zeer tevreden				1	Goed bereikbaar, nabijheid snelweg	neen, hier oud worden	1	1	1	1	1	1	1	1	1	De woning is volledig verbouwd in functie van de oude dag
	3.4	hw	tevreden				1	Residentieële omgeving dicht bij de stad	ja, zoekt een groter huis dan wat hij zich nu kan veroorloven, in een dorpscentrum									Nvt (door een bijkomende verdieping en verbouwing in 1978 minder aangepast aan meegroeiwonen)	
	4.1	ek	zeer tevreden				1	Ligging: dichtbij stad, bus, ziekenhuis	neen, hier oud worden		1	1	1	1	1		1	1	Zo ontworpen dat ze in principe kan ingedeeld worden in gelijkvloerse woning en appartement
Compacte suburbane woningen	5.1	kh	tevreden					Door er langs te komen leren kennen, wilt dicht bij Kiewit blijven	neen, hier oud worden										Nvt (grondplan biedt weinig mogelijkheden tot opsplitsing of aanpassing om giv te wonen)
	5.2	kh	zeer tevreden					Naar Hasselt verhuisd voor werk in Diepenbeek, locatie tussen stad (vrouw) en land (man) in	neen, hier oud worden									Nvt (grondplan biedt weinig mogelijkheden tot opsplitsing of aanpassing om giv te wonen)	
	5.3	kh	zeer tevreden				1	Dicht bij werk en roots	neen, hier oud worden		1		1				1	1	Ja, aandacht voor, speelkamer kan omgebouwd tot slaapkamer (afzonderlijke woning, verdieping mogelijk)
(Rand)stedelijke appartementen	6.1	ek	zeer tevreden	1				Nabijheid stad	neen, hier oud worden		1	1							Nvt, nog aanpassingen in de toekomst
	6.2	ek	zeer tevreden				1	Nabijheid familie: dochter, weg van vrendelingen	neen, hier oud worden		1	1							Nvt, naar met handicapte moeder lukte alles ook, alles is op 1 niveau
	6.3	hh	tevreden				1	Naar Hasselt door huwelijk, na scheiding in Hasselt gebleven, graag dicht bij stad	neen, hier oud worden		1	1	1	1					Ja, van duplex naar gelijkvloers verhuisd, maar trappen naar voordeur blijven bestaan
	7.1	ek	tevreden				1	Bereikbaarheid snelweg charleroi	ja, zoekt woning beter aangepast aan gezin in het stadscentrum; is ontevreden over huidige woning maar geen geld										Nvt (wonen op 1 niveau in appartement mogelijk, maar trappen naar inkomhal zijn probleem)

Tabel 21: tijdelijkheid of permanentie van de woonsituatie (incl. buurtappreciatie en -binding) en mate waarin de woning beantwoordt aan 'meegroeiwonen'

\* 1 = er is aandacht besteed aan dit element en de woning scoort goed op dit element

\*\* Kleurcode geeft een indicatie in welke mate de woning beantwoordt aan principes van meegroeiwonen. Donkergroen: zeer goed, groen: goed, geel: matig, oranje: slecht.

2 kamers op overschot. Sommige woningen zijn zelfs extreem groot. Los van de actuele bezetting, kunnen we kijken naar de woonoppervlakte per persoon onder de aanname dat er een normale (theoretische) bezetting in de woning zou zijn in functie van het aantal slaapkamers (aantal personen = aantal slaapkamers + 1), als een indicatie voor de 'ruimheid' van de woning. Terwijl dit voor de meeste woningen in de grootteorde 20-30 m<sup>2</sup> per persoon zit, zijn er ook drie woningen waar deze oppervlakte oploopt tot 40-50 m<sup>2</sup> (woning 3.1).

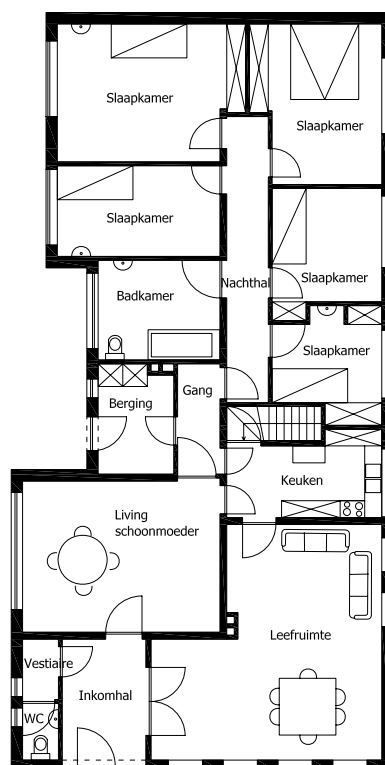


- 1. gastenkamer
- 2. aansluitende badkamer

Grondplan woning respondent 3.3

Schaal 1/200

0



Grondplan woning respondent 3.2

Schaal 1/200

0



### Aangepast of niet?

Uit deze discussie over woningbezetting blijkt dat de ‘aangepastheid’ van de woning aan de gezinssituatie voor een stuk een relatief begrip is. De vraag is hoe ‘erg’ de overbezetting in de twee aangehaalde gevallen is. Bij respondent 1.3 is ze ‘tijdelijk’ terwijl het bij respondent 7.1 gaat om een jonge baby die op de ouderslaapkamer slaapt. Dit laatste gezin is overigens dringend op zoek naar een andere woning, mede door de ontevredenheid over de bouwtechnische problemen met de woning (zie hoger).

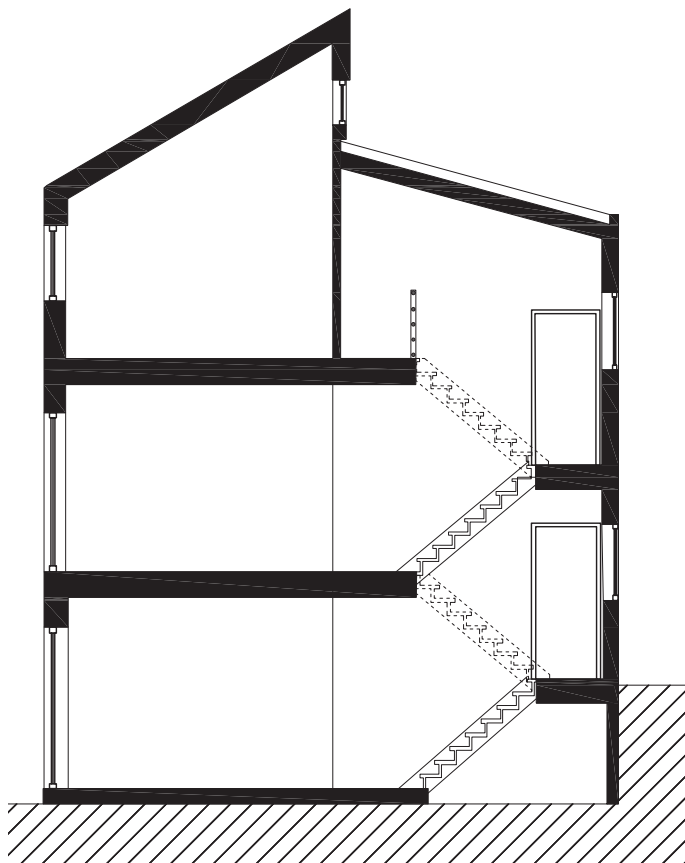
Ook de kwestie van ‘onderbezetting’ moet aan de kwalitatieve bevindingen getoetst worden. Zo treffen we in de Henegauwwijk een tweetal ‘lege nest’-situaties aan van oudere bewoners die hun inmiddels ‘te grote’ woning nog niet verlaten hebben. In een geval (respondent 2.1) woont één volwassen gehandicapte zoon nog in de weekends in, zodat de bijkomende slaapkamers zeker nog deels dienst doen. In het andere geval (respondent 2.2) is een slaapkamer duidelijk ingericht om kleinkinderen te ontvangen, getuige de aanwezigheid van een stapelbed. Ook in de case study over de Brusselsepoort in Gent hadden verschillende oudere of gepensioneerde bewoners in grotere burgerwoningen (segment 2) slaapkamers ingericht voor de opvang van kleinkinderen. Tenslotte is er respondent 3.3, late vijftigers met 4 kinderen die het huis uit zijn, die naar een grondig verbouwde bungalow in de Henegauwwijk verhuisd zijn, en deze volledig op maat van de oude dag hebben ingericht. Er is een extra slaapkamer met apart sanitair voorzien waar de kinderen met hun partner tijdelijk kunnen verblijven. Daarnaast is er veel aandacht besteed aan aspecten van levenslang wonen zoals een inloofdouche, brede gangen en deuropening drempelloze toegangen. Uiteraard kan er volledig gelijkvloers gewoond worden.

Nog in de Henegauwwijk is er een gezin met 3 kinderen dat de ouderlijke woning van de vrouw bewoont waarbij de moeder inwoont (respondent 3.2). Badkamer en keuken worden gedeeld. Hoewel geen echte kangoeroewoning, is dit wel een voorbeeld van intergenerationeel wonen. De woning is slechts minimaal aan deze nieuwe woonsituatie aangepast, met name door de garage tot een bijkomende leefruimte voor de moeder om te vormen. Met 25m<sup>2</sup> per persoon en 5 slaapkamers voor 6 personen is deze woning net aangepast aan deze gezinssituatie en –in vergelijking met de overige woningen uit ons staal- eerder aan de krappe kant.

### Meegroeiwonen, levenslangwonen, aangepast bouwen, aanpasbaar bouwen, flexibiliteit

Deze voorbeelden uit de Henegauwwijk hierboven geven al aan dat de **vergrijzing** en de ermee samenhangende gewijzigde samenlevingspatronen in rekening gebracht moeten worden bij het inschatten van de aangepastheid van de woning aan de situatie van het huishouden.

Ook in de andere wijken werd gepeild naar de mate waarin de woning aangepast is aan het ouder worden van de bewoners. 13 van de 18 respondenten geven aan dat ze in de woning die ze nu bewonen oud willen worden. Nochtans is er maar in een beperkt aantal van de gevallen rekening gehouden met levenslang wonen, en dan vooral bij de grotere vrijstaande suburbane woningen. In 6 van de 7 vrijstaande woningen kan het wonen gelijkvloers georganiseerd worden, en zoals hoger aangegeven werden sommige woningen al specifiek in die zin aangepast. De vrijstaande nieuwbouwwoning in de wijk Ekkelgarden kan mits beperkte aanpassingen

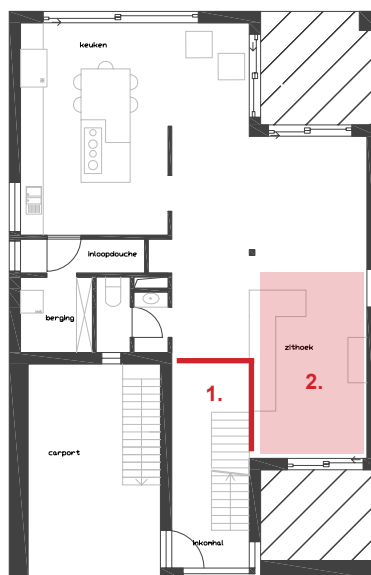
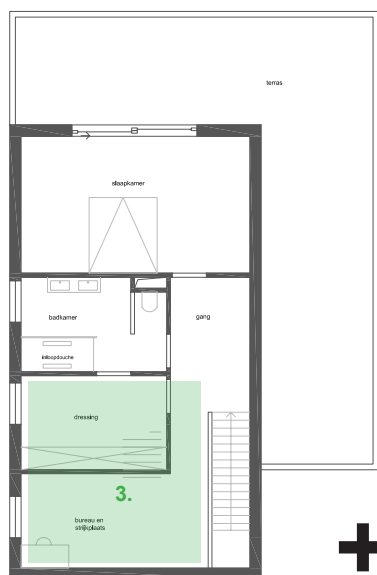


Doorsnede woning 1.1 en 1.2

Schaal 1/100

### Scenario opsplitsing tot kangoeroewoning

1. afsplitsbaar tot gezamenlijke inkomhal
2. slaapkamer gelijkvloers
3. om te vormen tot leefruimte voor een éénslaapkamer appartement op de verdieping door wegnemen dressing



Grondplan woning respondent 4.1

Schaal 1/200

tot een kangoeroewoning omgevormd worden (typeplan respondent 4.1).

De compactere stadswoningen lenen zich minder tot meegroeiwonen omwille van de verticale circulatie (met ondermeer split-levels). Van de driegevelwoningen is alleen de grotere woning eventueel aan te passen aan gelijkvloers wonen door het omvormen van een bureau, hoewel het niet duidelijk is wat er dan met de bovenliggende ruimtes kan gebeuren.

De appartementen tenslotte zijn in principe goed aangepast aan wonen voor ouderen omdat ze op één bouwlaag georganiseerd zijn en meestal over een lift beschikken. Een ondoordacht ontwerp echter maakt dat de toegankelijk van de woningen te wensen over laat. Het gelijkvloerse hoekappartement in de Heilighartwijk kan van op de straat alleen via enkele trappen bereikt worden (terwijl de voortuin wellicht toeliet om een helling te voorzien, foto HH13). Bij het middelhoog appartementsgebouw in Ekkelgarden, wordt de toegankelijkheid gehypothekeerd doordat de inkomhal aan een verhoogde binnentuin gesitueerd is, die alleen met trappen bereikbaar is (foto EK12). Voor kindervagens of rolwagens is de inkomhal bijgevolg niet bereikbaar (wat door de betrokken respondenten als een belangrijk gemis gezien werd), tenzij via de parkeergarage. Deze laatste optie biedt dan nog geen soelaas voor bezoekers.

Paradoxaal is dat het alleen de meer perifere suburbane vrijstaande woningen zijn die potentieel hebben als meegroeiwoning, terwijl ze net gelegen zijn in woonomgevingen die naar bereikbaarheid (anders dan met de auto) en voorzieningen het minst goed scoren (nl. de Henegauwwijk en in mindere mate Ekkelgarden). Het weze wel gezegd dat in de Heilighartwijk een diversiteit aan woningen binnen de wijk zelf aanwezig is –met ondermeer een rust en verzorgingstehuis- zodat er op wijkniveau wel mogelijkheden voor intergenerationeel wonen zijn.





### Match tussen gezins- en woningtype en betaalbaarheid

Grote vrijstaande woningen, zowel in Ekkelgarden als in de Henegauwwijk worden alleen bewoond kapitaalkrachtige veertigers en vijftigers of door gepensioneerden. De jongere gezinnen treffen we meer aan in de compactere en kleinere woningen, zoals de kleinere appartementen in Ekkelgarden, de compacte driegevelwoningen in Kuringen Heide en de woningen in de Heilig Hart wijk. Het woningtype hangt dus vooral samen met de socio-economische positie, eerder dan met de huishoudensgrootte. Dit heeft uiteraard te maken met de prijs, die hoger ligt voor de grotere woningen (zie tabel 23 voor de prijzen van de oudere suburbane woningen en tabel 24 voor de recente projectmatige woningen). Zo worden ook de duurdere –en grotere- appartementen systematisch door de oudere bewoners bewoond. Blijkbaar zijn de grotere woningen voor jongere gezinnen niet betaalbaar. Respondenten uit Ekkelgarden maakten melding van het feit dat de grotere woningen in de wijk voor jonge gezinnen niet betaalbaar zouden zijn. Zo zouden de vrijstaande woningen in hoofdzaak door oudere bewoners bewoond zijn. Jonge koppels zouden de huizen niet meer kunnen betalen door oplopende meerkosten, en om die reden weer willen verhuizen. Hoewel deze beweringen moeilijk te staven zijn, blijkt de match grote woningen/oudere bewoners, kleine woningen/jongere bewoners wel bevestigd uit het onderzochte staal.

## Energieprestatie

Een onderdeel van de woningkwaliteit dat vanuit het oogpunt van duurzaam wonen steeds meer aandacht krijgt is de energieprestatie van de woning. In het onderzoek naar woningrenovaties in de Gentse buurt Brusselsepoort werd ondermeer nagegaan in welke mate investeringen in de verbetering van de energieprestatie een prioriteit waren in de verbouwingsprojecten. Het behouden van originele stijlelementen van de woning bleek vaak een reden om bepaalde ingrepen, zoals gevelisolatie maar in sommige gevallen ook dubbele beglazing, niet toe te passen. Ook bleven zelfs in heel ingrijpende en dure renovaties evidente energiebesparende maatregelen achterwege.

Het merendeel van de onderzochte woningen in deze case study is van een zeer recente datum (na 2002). Sinds 1992 gelden als onderdeel van de bouwvergunning thermische eisen (het K-peil voor nieuwbouwwoningen en maximale waarden voor bouwonderdelen bij verbouwingen) voor woningen. Sinds het decreet van 7 mei 2004 worden er normen opgelegd voor de energieprestatie van woningen.<sup>1</sup> Bijgevolg kunnen we er van uit gaan dat deze recente woningen uit ons staal beschikken over de courante elementen die in de survey bevestigd en uit de woningschouwing opgenomen werden, zoals dubbele beglazing, dak- en muurisolatie. Het woningonderzoek en de bevestiging was niet gedetailleerd genoeg om te controleren of de wettelijke normen gehaald werden.

Wel bleek uit de bevestiging dat voor verschillende bewoners van deze recentere woningen energieprestatie een belangrijk aandachtspunt was. De energieprestatie en het E-peil zijn geen onbekende begrippen. Dit was bij uitstek het geval voor de 2 rijwoningen die onderdeel vormden van het ecologische bouwproject in de Heilighartwijk (1.1 en 1.2). Een van de respondenten in deze woningen werkt in een bedrijf dat ecologische bouwmaterialen produceert. Door zelf de afwerking uit te voeren en bijkomende energiebesparende maatregelen te treffen, zoals grotere isolatiediktes in de houtskeletwanden en daken, werd nog verder gegaan dan wat door de bouwpromotor voorzien was. De woning haalt een K-peil van 28, wat beter is dan de huidige eis en in de buurt komt van de lage-energie standaard.<sup>2</sup> De woning wordt met 1 speksteenkachel verwarmd en in de toekomst wordt het dubbel glas door driedubbele beglazing vervangen.

Bij de **renovaties van oudere woningen in de Henegauwwijk** kan net zoals in de wijk Brusselsepoort gekeken worden in welke mate er geïnvesteerd wordt in de verbetering van de energieprestatie van de woning. 3 van deze woningen ondergingen grondige verbouwingswerken (al dan niet met uitbreidingen) terwijl het bij de 3 overige woningen voornamelijk ging om de vervanging van materialen.

---

1 7 mei 2004. — *Decreet houdende eisen en handhavingsmaatregelen op het vlak van de energieprestaties en het binnenklimaat voor gebouwen en tot invoering van een energieprestatiecertificaat*, opgeheven en vervangen door het nieuwe EPB-decreet van 22 december 2006 – *Decreet houdende eisen en handhavingsmaatregelen op het vlak van de energieprestaties en het binnenklimaat van gebouwen en tot invoering van een energieprestatiecertificaat en tot wijziging van artikel 22 van het REG-decreet*, gewijzigd bij decreet van 8 mei 2009 - *Decreet tot wijziging van het decreet van 22 december 2006 houdende eisen en handhavingsmaatregelen op het vlak van de energieprestaties en het binnenklimaat van gebouwen en tot invoering van een energieprestatiecertificaat en tot wijziging van artikel 22 van het REG-decreet*.

2 Ter vergelijking, sinds 1 januari 2010 wordt bij nieuwbouw een K-peil van 45 geëist. 'Eerste ruwe indicatie om aan die voorwaarde te voldoen, is in de meeste gevallen een combinatie van een K-peil lager dan K25, een goede luchtdichtheid en beperkte zonneprijzen in de zomer', ref. [www2.vlaanderen.be/economie/.../epb/.../nieuwsbrief201001annex3.pdf](http://www2.vlaanderen.be/economie/.../epb/.../nieuwsbrief201001annex3.pdf) 1 Annex 3 - Nieuwsbrief 2010, nr. 1 (maart), *Premies voor energiebesparing in Vlaanderen vanaf 2010* dd. 28/05/2010.

	wijk	verwarming	dakisolatie	muurisolatie	buiten geïsoleerd	dubbel glas	Opmerkingen
(Rand)stedelijke gesloten bebouwing	1.1	hh					K28 (~lage energiewoning) gaat driedubbele beglazing plaatsen
	1.2	hh	1	1	1	1	
	1.3	hh					
	1.4	ek	cv gas HR	1	1	1	
Grote suburbane woningen	2.1	hw	0	0	1	gedeeltelijk volledig hoogiserend volledig volledig volledig volledig	
	2.2	hw	gedeeltelijk	1	1		
	3.1	hw	1	gedeeltelijk	1		
	3.2	hw	cv	0	1		
	3.3	hw	cv	1	1		
	3.4	hw	cv	1	1		
	4.1	ek	cv gas HR	1	1		
Compacte suburbane woningen	5.1	cv	1	1		1	Wenst nog zonnepanelen te installeren
	5.2	cv	1	1		1	
	5.3	cv	1	1	?	1	
	6.1	cv gas HR	1	1	1	1	
(Rand)stedelijke appartementen	6.2	cv	1	1	1	1	E-peil laten bepalen  volledig hoogiserend 1
	6.3	cv	1	1	1		
	7.1	ek	cv	1	1	1	

Tabel 22: energiestatie

	Wijk	Bouwjaar	Aankoop	Bewoond sinds	Aankoop prijs	Tevredenheid	start - einddatum	Volledig	1. onderhoud	2. vervanging	3. verbouwing	4. uitbreiding	5. afbraak.	kostprijs	kosten toekomstige werken.
Grote suburbane woningen	2.1	hw	1967	1968	37.180 (excl. grond)	zeer tevreden					1			150.000	
	2.2	hw	1965	1966	25.000	eerder tevreden	2001 (9 maand)	1			1	1		124.000	
	3.1	hw	1964 ( verbouwd 1973-74)	1997	>400.000	zeer tevreden	2003-nu	1	1					250.000	200.000 max bijkomend
	3.2	hw	1964	1990	100.000-150.000	eerder tevreden	1990-nu	1	1					40.000	700 voor isolatie gepland
	3.3	hw	1964	2009*	93.750	zeer tevreden	2007-2009	1			1	1		250.000	
	3.4	hw	1973	2000	150.000-200.000	eerder tevreden	2000 (6 maand)	1			1			120.000	2.500 voor oprisssen gevel

\*men voerde eerst enkele dringende werken uit en heeft vervolgens verhuurd.

Tabel 23: renovaties van oudere suburbane woningen (Henegauwwijk)



Bij al deze woningen werd al het glas vervangen door dubbele beglazing (soms hoogrendementsbeglazing), op een woning na waar er slechts gedeeltelijk dubbele beglazing is. De meeste woningen beschikken inmiddels ook over dakisolatie (of plannen om die nog aan te brengen; zie kosten voor toekomstige investeringen) en in mindere mate werden de muren geïsoleerd.

3.1 pakt het grondig aan met zeer grote investeringen, vooral in hoogwaardige afwerkingsmaterialen, zonder de indeling van de woning te wijzigen. De bewoner heeft een grote appreciatie voor de oorspronkelijke architectuur van de woning, en geeft dit ook als reden om de buitenmuren niet bijkomend te isoleren, een motivatie die we ook in de wijk Brusselsepoort aantreffen. Deze bewoner plant nog bijkomend de isolatie van het dak en de plaatsing van zonnepanelen en heeft hier een ruim budget voor over.

	Wijk	Bouwjaar (start)	Aankoop	Aankoopsom (Aandeel van de grondprijs in de totale aankoopsom indien gekend)	Aandeel van meerprijzen in de aankoopsom (door andere afwerking, wijzigingen aan de plannen en dergelijke)	Tevredenheid	Stapel op de deur	Verkoop op plan	Een bestaande woning	Architect en verschillende aannemers	Architect en verschillende aannemers met hulp van familie en vrienden	Casco / ruwbouw winddicht	Architect en 1 aannemer	Zou u weer voor deze bouwformule kiezen?	Opmerkingen	Keuzevrijheid bouwstijl (exterieur)	Vergunningsaanvrager
(Rand)stedelijke gesloten bebouwing	1.1	hh	2003	148.000 (18.000)	25.000 afwerking zelf uitgevoerd (besparing t.o. afwerkingspakket promotor van 70.000 eur)	zeer tevreden						1		NEEN (zou opteren om te werken met architect)	Opleerde voor eigen afwerking met een betere energieprestatie	ligt vast	Promotor
	1.2	hh	2002	150.000- 200.000	35.000 voor afwerking vloeren, keuken - 60.000 wegens casco (afwerking intern, bi-schrijnwerk, keuken, badkamer met andere aannemer uitgevoerd; plant nog 10.000 bijkomende werken)	eerder tevreden			1			1		NEEN (mindewaardig werk, waren niet bereid problemen op te lossen)	Stond 3 jaar leeg en moest nog afgewerkt worden	ligt vast	Promotor
	1.3	hh	2006	350.000		eerder tevreden						1		NOOT (te lang moeten huren wegens overschrijding bouwtermijn)	Wilde deze grond kopen om zelf te bouwen, maar was verplicht om ook de woning (zij het casco) bij de promotor te kopen	ligt vast (kleur gevelsteen niet naar wens)	Bouwfirma
	1.4	ek	2005	350.000	130.000 als gevolg van wijzigingen (basisprijs 220.000)	zeer tevreden	1							WEET NIET (heeft wel veel wijzigingen in overleg en met meerprijs kunnen doorvoeren)		ligt vast	Weet niet
Grote suburbane woningen	4.1	ek	2008	>400.000	200.000 (ondermeer glazen in plaats van standaardtrap)	zeer tevreden	1							NEEN (veel te duur, laktheid werfleder)		stijl lag vast	Bewoner
Compacte suburbane woningen (Driegevel- woningen)	5.1	hks	2002	150.000- 200.000	geen meerprijzen wegens gekozen uit het afwerkingspakket van de aannemer	zeer tevreden		1						JA (zeer gemakkelijk, er was nog voldoende keuze qua afwerking en stijl)		keuze pastorie of modern (gn keuze meer voor burelen)	Bewoner
	5.2	hks	2003	200.000- 250.000	waarvan ca. 30.000 eur meerkosten door gevraagde wijzigingen (afwerking, keuken, badkamer)	eerder tevreden	1							WEET NIET (makkelijk omdat je zelf niet moet opvolgen maar je hebt het gevoel dat meerprijzen vlot aangerekend)	Bouwformule ligt vast met locatiekeuze. Voorkeur was zelf bouwen	stijl lag vast door promotor	Bewoner
	5.3	hks	2005	270.000 (70.000)		eerder tevreden					1			JA (zo veel je wat er allemaal in je huis staat en dat je goede werkmensen hebt)	Bougrond zelf gekocht en met eigen architect gewerkt; meer keuze dan bij aankoop van een bestaande woning	zelf gekozen	Bewoner
(Rand)stedelijke appartementen	6.1	ek	2006	350.000- 400.000	50.000	eerder tevreden						1		WEET NIET		vast	Promotor
	6.2	ek	2006	300.000- 350.000	Prijs voor afwerking onbekend (30% suppl voor keuken)	eerder tevreden						1		NEEN (overwoog andere formule: kangoeroe-woning zie resp. 5.3)		vast	Promotor
	6.3	hh	2005	150.000- 200.000	3000 euro extra voor kleine aanpassing extra stopcontacten andere toestellen	eerder tevreden		1						JA (alleen ontevreden over timing van afwerking na volledige betaling)		vast	Bouwfirma
	7.1	ek	2004	150.000- 200.000	10.000 extra voor badkamer en keuken plus 5.000 voor andere zaken	zeer ontevreden	1							NEEN (wilt meer zelf doen)		vast	Promotor

Tabel 24: bouwformules bij recente projectmatige woningbouw

## Projectbouwformules (Tabel 24)

12 woningen (8 huizen en 4 appartementen) in het onderzochte staal zijn recent gebouwde woningen die onder de definitie van 'projectmatige' woningbouw vallen. 6 van deze woningen werden volledig afgewerkt via sleutel-op-de-deur of via verkoop op plan verworven, in 5 gevallen werd een winddichte ruwbouw (of casco) gekocht, waarbij de afwerking door de koper zelf voor zijn rekening genomen werd (in 1 geval voerde de bewoner de werken zelf uit, in de 4 andere gevallen werd voor de afwerking op andere aannemers een beroep gedaan dan de promotor die de woning had aangeboden). Woning 5.3 werd volgens de traditionele formule met een door de bewoner gekozen architect en verschillende aannemers met hulp van familie of vrienden gerealiseerd, maar is wel onderdeel van een 'projectmatige' verkaveling in Kuringen heide waarin het merendeel van de woningen door 1 bouwpromotor gerealiseerd werd. Als voornaamste reden voor de keuze van deze bouwformule geeft de bewoner aan dat het een grotere controle op de werken toelaat omdat zelf kan gekozen worden met welke aannemers men werkt. Ook is de keuzevrijheid groot om de woning volledig volgens eigen smaak te laten uitvoeren.

Van de bewoners die volgens de andere bouwformules werkten, hebben slechts weinigen expliciet voor de formule gekozen. 2 respondenten geven als reden voor de keuze aan dat je zelf geen controle moet uitvoeren. Voor andere bewoners is de keuze eerder toevallig, maar 2 respondenten geven aan dat de formule om sleutel-op-de-deur te bouwen of een casco aan te kopen gebonden is aan de wens om op een bepaalde plek te wonen. Vooral respondent 1.3 gaf aan dat zijn voorkeur zou uitgaan naar het aankopen van de bouwgrond en zelf bouwen maar dat dit niet mogelijk was. De promotor was enkel bereid om de bouwgrond met woning te verkopen. Als compromis werd overeengekomen dat de bewoner dan zelf de afwerking mocht voor zijn rekening nemen. Dit leidde bijvoorbeeld wel tot ontevredenheid over de door de promotor vastgelegde kleur van het gevelmetselwerk.

### Tevredenheid over de bouwformule

Naar de tevredenheid over de bouwformule werd gepeild via een vraag of men opnieuw voor deze bouwformule zou opteren. Van de 11 respondenten die een woning verwierven via een bouwpromotor, zijn er slechts 2 die zeker opnieuw voor die formule zouden kiezen, drie die 'weet niet' antwoorden terwijl de overige 6 niet opnieuw voor een dergelijke formule zouden kiezen. Daar staat wel tegenover dat de bewoners globaal genomen eerder tot zeer tevreden zijn over hun woning, met uitzondering van respondent 7.1 die zeer ontevreden is (de enige woning in het onderzochte staal met beperkte zware gebreken, zie hoger).

De voornaamste bronnen van ontevredenheid bij de formules van promotorbouw zijn de meerkosten die de keuzes voor de afwerking met zich mee brengen, de moeilijkheid en zeer hoge kosten om wijzigingen aan te brengen aan het plan, en het niet respecteren van de termijnen voor de afwerking van de woning. Ook wordt de gebrekkige opvolging van de werken en de stoeve oplossing van problemen als een probleem aangegeven.

Wat deze **termijnen** betreft gaven verschillende respondenten aan dat door de laattijdige afwerking bijkomende huurkosten dienden gemaakt te worden. Termijnoverschrijdingen zijn ook in traditionele bouwformules niet ongevoel, maar wellicht wordt dit in het geval van promotorbouw negatiever ervaren. Men is



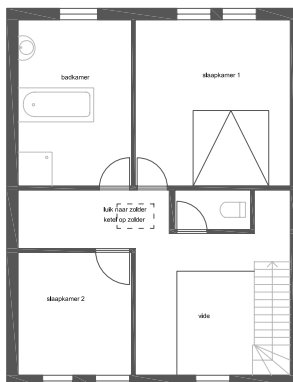
minder nauw bij het bouwproces betrokken en zoals hoger aangegeven is een van de redenen om voor deze formule te opteren de verwachting om tijdig en zonder kopzorgen over een volledig afgewerkte woning te beschikken.

Verschillende respondenten geven aan dat **wijzigingen** aanbrengen aan het plan zeer moeilijk is. Meestal is het wel mogelijk, maar alleen mits zeer hoge meerprijzen (respondenten gebruikten termen als 'schandalig duur' of 'onbetaalbaar'). In de gevallen waar wel wijzigingen werden doorgevoerd liepen de kosten inderdaad hoog op, tenzij wanneer het ging om het simpelweg weglaten van bijvoorbeeld een slaapkamer (zonder meerkost, maar ook geen prijsvermindering). In het geval van respondent 1.4 leidde dat tot een meerprijs van 130.000 euro. Deze respondent volgde het bouwproces ook nauwgezet op maar gaf wel aan dat dit door de promotor maar schoorvoetend werd geduld.

Aangezien wijzigingen aan het plan grote meerkosten met zich meebrengen, blijven deze veelal beperkt tot ad hoc aanpassingen aan het plan. Hier is een groot

Grondplan gelijkvloers en eerste verdieping woning respondent 5.1

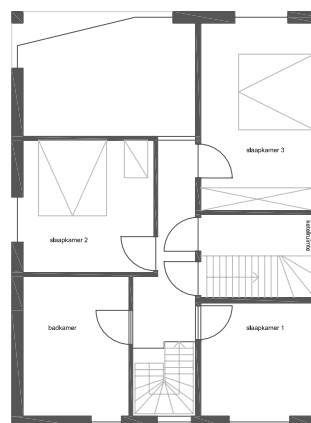
Schaal 1/200



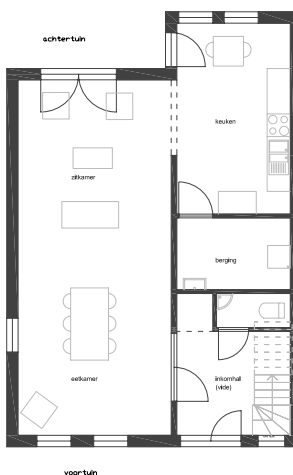
+1

Grondplan gelijkvloers en eerste verdieping woning respondent 5.3

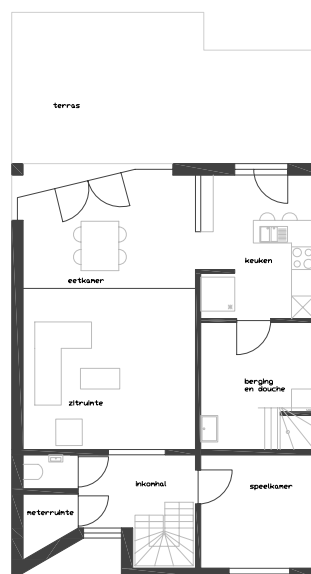
Schaal 1/200



+1



0



0

verschil met de traditionele bouwformule waar in overleg met de architect een plan op maat wordt gemaakt. Illustratief zijn woningen 5.1 (promotorbouw) en 5.3 (traditionele bouwformule). Binnen een zelfde grondoppervlakte en typologie van de driegevelwoning biedt woning 5.3 vier slaapkamers, is er de mogelijkheid om het wonen gelijkvloers te organiseren en krijgt de leefruimte een groot ruimtegevoel door een vide. Woning 5.1 beschikt over 2 slaapkamers, een vide ter hoogte van de traphal en een zeer vreemde planopbouw op de bovenverdieping: de gang loopt onnodig ver door, terwijl de wc zeer ongelukkig als een blok in de circulatieruimte staat. Wellicht is dit het gevolg van de vraag van de bewoonster om het plan te wijzigen door 1 kamer te laten wegvallen. Het resultaat is een ad hoc oplossing waarbij het plan minimaal werd aangepast maar niet herdacht in functie van het wegvallen van de kamer.

Wat **meerprijzen** voor de afwerking betreft, schuilen de problemen vooral in de afwerkingspakketten die door promotoren worden aangeboden. Courant kunnen keuzes gemaakt worden over het afwerkingsniveau en materialen voor keukens, badkamers, vloeren, type buiten- en binnenschrijnwerk. Een keuze binnen het aangeboden pakket kan wel meerkosten meebrengen, maar deze zijn duidelijk in te schatten. Verschillende respondenten geven echter aan dat de door de promotor aangeboden pakketten niet voldoen qua kwaliteit. Er zijn klachten over gebrekkige uitvoering maar ook over het niveau van de aangeboden materialen wat er toe leidt dat men de afwerking niet door de bouwpromotor laat uitvoeren. Wanneer de afwerking dan aan andere aannemers wordt uitbesteed lopen de kosten hoog op. Enkel bij respondent 1.1 die zelf de afwerking uitvoerde was er sprake van een besparing tegenover het aangeboden pakket (met als resultaat bovendien een betere energieprestatie). In de wijk Ekkelgarden worden de onvoorziene afwerkingskosten als een groot probleem aangegeven. De respondenten in de grotere of grondgebonden woningen (1.4 en 4.1), telkens eerder kapitaalkrachtige vijftigers, maken melding van grote meerkosten (door verschillende wijzigingen of keuze voor een glazen trap) en verwijzen naar de problemen die jongere gezinnen in de wijk ondervinden. Zo kocht de dochter van respondent 1.4 eveneens een woning in de wijk maar werd de afwerking uitgesteld omwille van de kostprijs. Dit bevestigt de bevindingen dat de grotere vrijstaande woningen in de wijk vooral door ouderen bewoond zijn en de bewering van respondent 4.1 als zouden verschillende jongere gezinnen hun woning opnieuw dienen te verkopen omwille van de oplopende meerkosten voor de afwerking (zie hoger).

#### Wie vraagt de bouwvergunning aan?

In de analyse van de bouwvergunningsgegevens kwam naar voor dat projectbouw niet steeds als dusdanig te identificeren is omdat de bewoner als aanvrager optreedt, en niet de bouwfirmas die de woning verkoopt op plan of sleutel-op-de-deur aanbiedt. Uit het hier onderzochte staal blijkt dat dit vooral het geval is bij individuele, grondgebonden woningen (met name in Ekkelgarden en Kuringen heide). Bij appartementen, of woningen die onderdeel zijn van één geïntegreerd bouwproject (een uniforme geheel met rijwoningen) met gedeelde voorzieningen (gezamenlijke ondergrondse parkeergarage, gedeelde tuin en garageboxen) treedt de bouwfirmas op als aanvrager. Dit heeft wellicht te maken met de fasering van de werken, die in het laatste geval in een beweging worden uitgevoerd, terwijl in het eerste geval meer stapsgewijs en onafhankelijk kan gewerkt worden.





## 6. Conclusies

### 6.1. Aard van recente woonontwikkelingen als product van de nederzettingstructuur, beleid en markt

Hasselt en Genk kennen elk een onderscheiden nederzettingsstructuur, die zich vertaalt in een verschillend voorkomen van recente projectmatige woonontwikkelingen. Hoewel er globale trends zijn aan te duiden zoals een toenemend aandeel appartementsbouw en een hoog aandeel aan projectmatige ontwikkelingen, verbergen de algemene trends duidelijke verschillen.

In Genk kan van een duale situatie gesproken worden, met een dense centraal stedelijke ontwikkeling die het stadshart moet versterken enerzijds en daarnaast meer perifere grondgebonden woningbouw, waarbij de stad sterk inzet op compacte, kwalitatieve verkavelingstypes die het ruimtebeslag moeten beperken. De belangrijke grondpositie van de stad geeft de instrumenten in handen om deze ontwikkeling te sturen. De analyse van de vergunningen geeft aan dat dit beleid inderdaad een impact heeft op de evolutie van het ruimtebeslag van nieuwe woonontwikkelingen.

In Hasselt is er sprake van een minder eenduidig beeld. In een breed gebied binnen de Singel, vinden we verschillende grootschalige ontwikkelingslocaties terug. Ook buiten de Singel vinden belangrijke ontwikkelingen plaats, zoals Ekkelgarden, maar ook in Kuringen Heide en Godsheide wordt bijkomend woonaanbod gecreëerd. De vraag kan gesteld worden in hoeverre deze eerder randstedelijke en/of perifere ontwikkelingen, en hun fazering, de ontwikkeling van meer stedelijke locaties als de Blauwe Boulevard (Kanaalkom) niet ten dele hypothekeert.

Daarnaast is er in Hasselt een evolutie op te tekenen in de aard van de projecten. Van (een combinatie van) geïsoleerde initiatieven gaat het naar meer geïntegreerde projecten. Binnen de Singel gaat het in het eerste geval om geïsoleerde appartementsprojecten zoals aan de Marie Curiestraat, een categorie waarin ook het recentere project de Kaai kan gesitueerd worden, of het patchwork aan ontwikkelingen in de Heilig Hart wijk. In het voorstedelijk gebied gaat het dan om de autonome invulling van binnengebieden in Kuringen Heide. Niet zelden gaat het daarbij om de realisatie van BPA's uit de jaren 1990.

Bij recentere projecten is er sprake van een meer geïntegreerde aanpak, waarbij ook een grotere mix aan woningtypes voorop staat. Zo moet de toekomstige invulling van de rasterstructuren in Kuringen Heide en Godsheide verlopen binnen meer globale visies zoals recent voor deze gebieden opgemaakt. Opvallend is wel dat Hasselt de enige gemeente in het studiegebied is waar dit type van woonuitbreidingsgebieden gerealiseerd wordt, terwijl in Genk en Diepenbeek deze rasterstructuren van verdere ontwikkeling (op de korte termijn) zijn uitgesloten. In Ekkelgarden wordt een integraal nieuw stadsdeel ontwikkeld met een ruim scala aan woontypes. Ook in projecten als De Tesch en vooral Cederpark worden geïntegreerde projecten gerealiseerd met een zeer gemengd woonaanbod en de creatie van hoogwaardige stedelijke groene ruimte.

Terwijl de twee laatste projecten duidelijk 'stedelijke' projecten zijn, met andere woorden binnen het areaal van de dichte stadsstructuur, moet in Ekkelgarden en Kuringen Heide die structuur nog grotendeels vorm krijgen. Het zijn beiden eerder

perifere locaties—omwille van afstand- of voor Kuringen Heide —omwille van de breuk met het kanaal, die lijken te twijfelen tussen een echt stedelijke dan wel voor- of randstedelijke ontwikkeling. De stedelijke voorzieningen en de infrastructuur aanleg (zoals een heraangelegde Luikersteenweg of betere fiets- en openbaar vervoer verbindingen) moeten nog aangelegd worden op het moment dat de locaties al volop in ontwikkeling zijn. Deels zijn dit uiteraard groeipijnen, maar ook de herhaling van een kwalijke praktijk waarbij het ruimere stedenbouwkundige kader vooral post factum gerealiseerd wordt.

Op die manier speelt de nederzettingstructuur —en haar geschiedenis- een grote rol in de aard van de woonontwikkelingen. Terwijl in Hasselt de grote ringstructuur aanleiding geeft tot een uitgebreid areaal waarbinnen zich grootschalige projectontwikkelingen voordoen, wordt in Genk de ontwikkelingsmodus nog sterk bepaald door de wens om het stadscentrum te versterken die voortvloeit uit de traditioneel veelkernige ontwikkeling van het grondgebied.

Daarnaast zijn duidelijke beleidskeuze af te lezen uit de vergunningen en wat er op het terrein gebeurt. In Hasselt is er sprake van een toegenomen aandacht voor een geïntegreerde ontwikkeling. In het project Cederpark wordt dit bijvoorbeeld gerealiseerd door de combinatie van een BPA waarvan de auteur ook een rol krijgt toebedeeld in de kwaliteitsbewaking van de uitvoering en de keuze om voor realisatie met een beperkt architectenteam te werken. Specifiek voor Genk is dat er ook sterk ingezet wordt op publiek grondbezit als sturingsmechanisme, een grond- en pandenbeleid in de klassieke zin van het woord.

Naast de verschillen in nederzettingsstructuur leiden de verschillende sturingsmodi dus ook tot andere resultaten op het terrein. Hasselt en Genk hebben ook een duidelijk verschillende demografische evolutie. Terwijl beiden over de periode 1997-2007 een belangrijke huishoudenstoename kenden die voor een groot deel verklaard kan worden door gezinsverdunning, gaan er belangrijke verschillen schuil achter deze toename. Hasselt blijkt een aantrekkelijke stad te zijn die heel wat inwoners uit het noordelijke en oostelijke deel van Limburg (en het buitenland) aantrekt. Genk verliest eerder inwoners door suburbanisatie, niet in het minst richting Hasselt, en kent voornamelijk een huishoudenstoename als gevolg van gezinsverdunning, een niet onbelangrijke natuurlijke aangroei en migraties vanuit het buitenland. Hasselt kent duidelijk een sterkere groei dan Genk.

## **6.2. Ruimtebeslag**

Omwille van methodologische beperkingen en het feit dat het stedelijk gebied Hasselt Genk nog niet definitief afgebakend is, laten de analyses van de bouwvergunningen in de periode 1997-2007 niet toe om een definitieve uitspraken te doen over het al dan niet halen van doelstellingen zoals vooropgesteld in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. In het Hasselt en Genk werd een lager aantal woningen vergund dan te realiseren woningen zoals voorzien in de prognoses, terwijl Hasselt (5166 - 60%) een groter aandeel van de bijgekomen woningen heeft vergund dan Genk (3148 - 40%) in vergelijking met wat in de prognoses voorzien was (52% / 48%).

Nochtans zijn er wel enkele kwalitatieve besluiten te trekken:

- de kavelgrootte per woning lijkt een minimum bereikt te hebben in de periode 2002 – 2005 (minimum 2002 van 312 m<sup>2</sup> per woning) om sinds 2006 weer

boven de 450 m<sup>2</sup> uit te stijgen.

- deze kavelgrootte hangt vooral samen met het aandeel appartementen in het totale aantal vergunde wooneenheden.
- de kavelgrootte loopt opnieuw op door het teruglopen van het aandeel appartementen.
- daarnaast stijgt ook de kavelgrootte voor woningen opnieuw licht.
- dit laatste is wellicht het gevolg van het feit dat lintbebouwing dat courant grotere kavelgroottes kent – door het schaarser worden van grote verkavelbare terreinen – een belangrijker aandeel gaat innemen in de productie van individuele woningen (die globaal wel minder belangrijk wordt).
- in Genk werden via verbouwings- en herbestemmingsprojecten en na sloop netto 350 bijkomende woningen gerealiseerd. Ongeveer 10% van het totaal aantal vergunde bijkomende woningen nam bijgevolg geen bijkomende onbebouwde ruimte in beslag.

De bevindingen voor wat betreft de analyse van naoorlogse suburbanisatiepatronen bevestigen de resultaten in de voorgaande case studies (tussengebied Gent-Oudenaarde en gebied Zuiderkempen) die wezen op een zeer sterke samenhang tussen patronen van woonontwikkelingen in lint- en kavelstructuren enerzijds en perceelsgroottes anderzijds. Ongeacht de periode of het studiegebied schommelt de mediaan van de perceelsgrootte voor lintstructuren rondom de 800-1000 m<sup>2</sup> terwijl deze voor verkavelingen met vrijstaande woningen rondom de 700 m<sup>2</sup> schommelt. Voor zover verkavelingsstructuren voorkomen met beduidend kleinere perceelsgroottes gaat het om verschillende vormen van groepswoningbouw, waarbij de perceelsgroottes rondom de 200 a 300 m<sup>2</sup> schommelen. Het blijkt alvast dat in alle studiegebieden, maar natuurlijk veel meer in de stedelijke gebieden, het aandeel van dit laatste type van wijken belangrijk is, en dit in weerwil van de perceptie dat groepswoningbouw in het algemeen en sociale woningbouw in het bijzonder een kleine plaats heeft ingenomen in de naoorlogse suburbane woonproductie. Het toont alvast aan dat dit type van ontwikkelingen niet 'vreemd' is, ook niet in het Vlaamse buitengebied.

Tenslotte is er de merkwaardige vaststelling dat lintbebouwing nog steeds een zeer belangrijk –in deze case study zelf in toenemende mate– aandeel inneemt in de individuele woningbouwproductie. Het gaat veelal om de verdere invulling van percelen in bestaande linten die als woon- of woongebied met landelijk karakter zijn gezoneerd, en waar zich klaarblijkelijk nog een ruime reserve aan bouwgronden bevindt. Grotere percelen waarop verkavelingen gerealiseerd kunnen worden blijken schaarser te worden. Hoewel er van een kwantitatieve schaarste aan bouwgronden wellicht geen sprake is, is er wellicht wel sprake van een kwalitatief deficit wanneer een belangrijk deel van de reserve zich in lintpatronen bevindt.

### **6.3. Projectbouw**

Het is vooral in deze laatste reserve dat de traditionele baksteen in de maag nog zijn plek vindt door middel van particuliere individuele woningbouw. Voor het overige neemt de projectbouw een groter aandeel in de bouwproductie voor haar rekening. Uit deze case study bleek dat meer dan 50% van de in Hasselt en Genk vergunde woningen



in de periode 1998-2008 onder een of andere vorm van projectbouw zijn te rekenen, een trend die zich vooral sinds 2002 aftekent. Deze projectbouw hangt sterk samen met appartementsproductie, hoewel ook bij individuele woningbouw het aandeel projectbouw toeneemt. Daar staat tegenover dat uit de survey en woningbezoeken een lage tevredenheid van bewoners over projectbouwformules bleek. Hoewel bewoners klaarblijkelijk wel eerder tevreden zijn over het eindresultaat, is er veel ontevredenheid over het verloop van het bouwproces, het gebrek aan flexibiliteit om plannen aan te passen en de meerkosten voor afwerking. De verwachting dat projectbouw zonder zorgen een nieuwe afgewerkte woning aan een vooraf duidelijk in te schatten kostprijs oplevert wordt niet ingelost. Zo blijven de problemen van traditionele woningbouw met kosten- en termijnoverschrijdingen overeind, terwijl het voordeel van flexibiliteit achterwege blijft.

Toenemende projectmatige woningbouw biedt evenwel belangrijke potenties. Vooral in de meer geïntegreerde projecten die in deze case studies naar voor kwamen, kunnen private promotoren een rol spelen in het bereiken van lokale beleidsdoelstellingen op vlak van wonen en stedelijke ontwikkeling, voor zover de lokale overheden hun regierol ter harte nemen. Verderop wordt nog meer specifiek ingegaan op hoe dit ook een impact kan hebben op de sociale doelstellingen van het woonbeleid. Daar staat tegenover dat een belangrijk aandeel van de woningbouwproductie zoals hierboven aangegeven het domein van particuliere bouwers blijft, waarbij de mogelijkheden tot sturing, gegeven de rechtszekerheid geboden door het planningskader, minimaal is.

#### **6.4. Recente woonontwikkelingen en sociale doelstellingen van het woonbeleid**

Het relatief lage aandeel vergunde sociale wooneenheden in verhouding tot de behoefte voorzien in de beleidsplannen (vooral in Hasselt) enerzijds en het grote aandeel projectmatige wooneenheden levert relevante inzichten op met betrekking tot het realiseren van een sociaal woonaanbod.

Het is niet zomaar duidelijk waarvan dit lagere bouwritme voor sociale wooneenheden een gevolg is. Naast complexere procedures en langere doorlooptijden die de subsidiedossiers met zich mee brengen in vergelijking met de private projecten, zou de beschikbaarheid van geschikte bouwgronden een rol kunnen spelen. Het grote aandeel projectmatige ontwikkelingen geeft alvast aan dat een groot aandeel van de nog bebouwbare gronden in handen van professionele ontwikkelaars zijn. Uit gegevens op basis van de gemeentelijke registers voor onbebouwde percelen (2006) blijkt alvast dat 84% van de nog bebouwbare gronden in Vlaanderen in privébezit is.<sup>1</sup> Het nieuwe grond- en pandendecreet zou moeten toelaten om, gegeven deze realiteit, een sociaal objectief te realiseren in beschikbare woon(uit)breidingsgebieden. Enkele van de meest recente Hasseltse projecten waarbij in het kader van een private woonontwikkeling een aandeel sociale woningen wordt gerealiseerd, zoals in De Kaai, Ekkelgarden en zo meer, kunnen als een soort test cases gezien worden over hoe dit kan verlopen. In het geval van de Kaai realiseert de ontwikkelaar de woningen terwijl in het geval van Ekkelgarden, een deel van de gronden werd overgedragen aan een sociale woningbouwmaatschappij die vervolgens voor de realisatie instaat. Deze projecten zijn nog erg pril dus het is moeilijk om sluitende

<sup>1</sup> Isabelle Loris, "Particulier bezit meeste bouwgrond," Ruimte (December 2009): 50-53.

conclusies te trekken. Toch kan opnieuw gesteld dat het laatste project op dat vlak meer geïntegreerd te werk gaat dan het eerste. In Ekkelgarden nemen de eerste sociale woningen een prominente plaats in aan het Juniperusplein, terwijl de sociale woningen in de Kaai volledig afgesplitst zijn van het globale project. In beide gevallen loopt de realisatie van de sociale woningen wel na op de realisatie van het private woonaanbod.

In Genk wordt het sociaal woonaanbod sterk gekleurd door de maatschappelijke trend naar vergrijzing, waarvan het lokale woonbeleid ook een prioriteit heeft gemaakt. De recente realisaties van de bouwmaatschappij Nieuw Dak spelen hierop in. Aangezien de stad reeds over een divers en uitgebreid patrimonium sociale huurwoningen beschikt, kan specifiek op de vergrijzing ingespeeld worden zonder dat er een te eenzijdig aanbod ontstaat.

### **6.5. 'Een aangepaste woning'**

De Vlaamse wooncode voorziet dat iedereen over een aangepaste woning moet kunnen beschikken.<sup>1</sup> Verschillende bevindingen in dit onderzoek kunnen in verband gebracht worden met deze doelstelling van het Vlaamse woonbeleid.

#### **Woningbezetting**

Wijzigende gezinssituaties en samenlevingspatronen leiden tot specifieke bezettingstoestanden die kan wijzigingen in de tijd. In de woningonderzoeken was bij een groot aantal respondenten sprake van een wijzigende bezetting. Zo werden in onderbezette woningen kamers op overschot voorzien als tijdelijke woonruimte voor (klein)kinderen, terwijl het tijdelijk inwonen van kinderen in nieuw samengestelde gezinnen leidde tot tijdelijke overbewoning. In discussies over de 'aangepastheid' van het woningenpatrimonium aan de huishoudenssamenstelling wordt best rekening gehouden met deze gewijzigde samenlevingspatronen. Het feit dat er slechts in weinig woningen een bezetting wordt aangetroffen die aansluit bij de capaciteit van de woning heeft ook te maken met woonvoorkeuren, gehechtheid aan een bepaalde plek, de wens naar comfort en ruimte en dergelijke meer. Ook de lage residentiële mobiliteit, gekend uit de literatuur en in dit onderzoek bevestigd door het grote aandeel bewoners dat aangeeft zijn woonsituatie als permanent te zien, speelt een rol.

#### **Aanpasbaar bouwen en meegroeiwonen, intergenerationeel wonen**

Het voorgaande zou doen vermoeden dat het aanpassen van de woning aan wijzigende gezinssituatie en de oude dag een belangrijk aandachtspunt is. De bewonerssurvey geeft inderdaad aan dat er over deze concepten wordt nagedacht, en dat men er soms wel, soms niet rekening mee houdt. In verschillende woningen was het een expliciet aandachtspunt. Ook intergenerationeel wonen is geen onbekende meer. Verschillende woningen waren reeds aangepast aan kangoeroewonen of het samenwonen van verschillende generaties of kunnen daar eenvoudig aan aangepast worden. Het gaat dan vooral om de grotere woningen, die op vandaag eerder onderbezetting kennen. Ruimte op overschot hoeft bij gevolg niet

---

<sup>1</sup> "Iedereen heeft recht op wonen. Daartoe moet de beschikking over een aangepaste woning, van goede kwaliteit, in een behoorlijke woonomgeving, tegen een betaalbare prijs en met woonzekerheid worden bevorderd."

alleen als ‘verspilling’ gezien te worden maar betekent ook flexibiliteit en capaciteit voor verandering. Daarnaast zijn er ook woningtypes die volledig ongeschikt zijn als meegroeiwoning en die niet gemakkelijk aanpasbaar zijn. Dit is vooral het geval bij compacte rijwoningen. Het zijn woningen aangepast aan een specifieke gezinsfase. Maar ook types die in principe eenvoudig goed kunnen beantwoorden aan de principes van meegroeiwonen, blijken door ongelukkige ontwerpkeuzes vaak letterlijk ‘drempels’ in te bouwen. Het geeft aan dat verdere sensibilisering rond deze woonconcepten nodig is.

### **Kwalitatief betaalbaarheidsprobleem**

Het kunnen beschikken over een aangepaste woning betekent ook dat die betaalbaar moet zijn. De woningonderzoeken leverden op dat vlak het vermoeden op dat grote recent gebouwde woningen voor jonge gezinnen met kinderen moeilijk betaalbaar zijn. Jonge gezinnen vinden nog wel een plek in compactere nieuwbouwwoningen, terwijl kapitaalkrachtige en iets oudere gezinnen met kinderen reeds courant in oudere verkavelingen met grotere woningen worden aangetroffen. Als gevolg zijn het vooral kapitaalkrachtige ouderen die de grote nieuwgebouwde woningen bewonen. De vraag is dan ook in welke mate dit aanbod van grote maar dure woningen aansluit bij een reële behoefte. Daar tegenover staat het grote appartementenaanbod. De vraag kan gesteld worden in hoeverre dit segment voor jonge gezinnen niet als een betaalbaar alternatief geldt voor een eengezinswoning zoals bleek uit de woonsituatie van 1 respondent. Het onderzoek laat niet toe daar sluitende uitspraken over te doen, maar we kunnen wel besluiten dat er nood blijft bestaan aan betaalbare, compacte gezinswoningen.

Deze bevindingen over de ‘aangepastheid’ van het woningaanbod, hebben beleidsmatig een belangrijke relevantie. Wordt er voornamelijk ingezet op concepten van meegroeiwonen, waarbij de noodzakelijke flexibiliteit en aanpasbaarheid waarschijnlijk meerkosten met zich meebrengt of wordt er integendeel vooral ingezet op het aanbieden van een aangepast patrimonium, het weze dan met een gezonde mix van verschillende woningtypes op wijkniveau?

## **6.6. Energieprestatie**

Aangezien het merendeel van de woningen in het onderzochte staal recent gebouwde woningen zijn, beantwoorden zij wellicht aan de recente eisen op vlak van energieprestatie. Of de eisen daadwerkelijk gehaald werden kon uit de uitgevoerde woningbezoeken niet afgeleid worden. Daarnaast moet opgemerkt worden dat er verschillende grote woning met een relatief lage bezetting in het onderzochte staal voorkwamen. Terwijl de woningen dus wellicht een correcte energieprestatie halen –die uitgedrukt wordt in een dimensieloos getal als het E- of K-peil en een indicatie is voor het energieverbruik of de mate van isolatie per oppervlakte-eenheid- kan het toch zijn dat er per persoon een relatief grotere energievraag is, dan in compacter (bewoonde) woningen.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> De grote gemiddelde woningoppervlakte in Vlaanderen in vergelijking met de buurlanden maakt dat er reeds een hogere energievraag per woning is. Een lage woningbezetting versterkt dit effect. Françoise Bartiaux, Guy Vekemans, Kirsten Gram-Hanssen, Dries Maes, Madeleine Cantaert, Benoît Spies en Johan Desmedt, *Socio-technical factors influencing residential energy consumption (SEREC)* (Brussels: Belgian Science Policy, 2006).



Bij de verbouwing van oudere woningen bleek het verbeteren van de energieprestaties een belangrijk aspect, maar net als in de voorgaande gevalstudie in de wijk Brusselsepoort in Gent, bleven courante en gemakkelijk uit te voeren maatregelen nog afwezig, zelf in uitgebreide renovatieprojecten.

## 6.7. Beleidsgerichte aanbevelingen dataverzameling

Uit hoofdstuk 4 bleek dat een correcte inschatting van bouwvergunningsgegevens, de ermee geassocieerde toename van woningen en ingenomen oppervlakte heel wat methodologische problemen met zich mee brengt. Ook het inschatten van het daadwerkelijk gerealiseerde aantal wooneenheden is niet eenvoudig. Uit het onderzoek naar het woningmarktmodel bleek reeds dat de statistiek van begonnen woningen op dat vlak geen betrouwbare gegevens opleverde. De registratie van het aanvatten van de werken wordt niet systematisch gedaan.

Dit bemoeilijkt ondermeer:

- Het correct inschatten van het ruimtebeslag van bijkomende woningen
- Het nagaan in hoeverre de daadwerkelijke woningbouwproductie aansluit bij de gezinsevolutie

Hieronder doen we twee aanbevelingen die een betere verwerking van de bouwvergunningsgegevens zouden toelaten.

- Om ondubbelzinnig de locatie en geassocieerde percelen van een vergunde woning te kunnen identificeren, wordt best bij de bouwvergunning via het bouwvergunningsformulier een **puntlocatie** onder de vorm van een x,y coördinaat opgenomen (bv hoekpunt of zwaartepunt van het hoofdgebouw waar de aanvraag betrekking op heeft), naast het adres en het kadasternummer. Dit omdat door herverkaveling kadasternummers aan verandering onderhevig zijn, en adresgegevens van recente vergunningen vaak in adresbestanden nog niet gekend zijn (nieuwe nummers, nieuwe straatnamen), of omdat de definitieve straatnaam nog niet gekend is op het moment van de aanvraag.
- Een systematische (opvolging van de) aangifte van aanvang en voltooiing der werken, dit laatste bijvoorbeeld gekoppeld aan het 'as-built' attest.

## 7. Bibliografie

Françoise Bartiaux e.a., Socio-technical factors influencing residential energy consumption (SEREC) (Brussels: Belgian Science Policy, 2006)

Ruud Brouwers, "De spierballen van Genk," TA/BK 39, 3 (1972): 55-67

Bruno De Meulder e.a., Geschiedenis op zoek naar waardig vervolg. Studie van de mijnnederzettingen in Waterschei, Winterslag en Eisden, Monumentendossiers 3 (Brussel: Koning Boudewijnstichting, 1991)

Alexandre Delmer, "La valeur économique d'une grande voie navigable. Le canal Albert," Annales des Travaux Publics de Belgique, 5 (1952): 657-706

Alexandre Delmer, Le canal Albert et le développement du bassin houiller de la Campine, Revue universelle des Mines, 4, vol. XVII (Liège: Vaillant-Carmanne, 1941)

Marc Devroey, De Wet Breyne. Woningbouwwet (Lokeren: Konstruktieve publikaties, 2008)

Marijke Gorissen, Het nieuwe wonen onderzocht voor de stad Hasselt, niet gepubliceerde eindverhandeling (Leuven: KULeuven, 2009)

Iris consulting, Genk morgen. Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Genk (Genk: Stad Genk, 2005)

André Loeckx, "Wonen uit de fabriek. De vele levens van de bungalows van Danilith-Delmulle," in Van Herck, Karina and Avermaete, Tom (ed.), Wonen in welvaart. Woningbouw en wooncultuur in Vlaanderen, 1948-1973 010 VAI/CVAa, 2006), 231-247

Isabelle Loris, "Particulier bezit meeste bouwgrond," Ruimte (December 2009): 50-53

Mens en ruimte, Woonbehoeftenonderzoek bij de Genkse senioren (Genk: OCMW Genk, 2003)

Annick Peetermans en Sien Winters, Naar een zorgvriendelijk Genk (Leuven: HIVA, 2009)

Sarah Poot, "6 woningen Kijkdorp Vlabo, Londerzeel," in Jaarboek Architectuur Vlaanderen 04 05, (Antwerpen: Vai, 2006), 118-121

Michael Ryckewaert, Building the economic backbone of the Welfare State in Belgium. Infrastructure, Planning and Architecture 1945-1973 (Rotterdam: 010, 2010)

Michael Ryckewaert, "Wonen bij Ford. Satellietstad Sledderlo van company town tot modelwijk," in Van Herck, Karina and Avermaete, Tom (ed.), Wonen in welvaart. Woningbouw en wooncultuur in Vlaanderen, 1948-1973, (Rotterdam/Antwerpen: 010/VAi-CVAa, 2006), 202-215

Michael Ryckewaert, Bruno De Meulder en Karen Landuydt, Een methodologisch kader voor case study onderzoek naar de ruimte van het wonen, Voortgangsrapport Onderzoeksluik Wonen 2.A.II. Kwalitatieve analyse van het woningbestand (Leuven: OSA & Steunpunt Ruimte en Wonen, 2008)

Michael Ryckewaert e.a., Case study Gent - Oudenaarde, deel A. Recente

woonpatronen in het tussengebied Gent - Oudenaarde, Voortgangsrapport Onderzoeksluik Wonen 2.A.II. Kwalitatieve analyse van het woningbestand (Leuven: OSA & Steunpunt Ruimte en Wonen, 2009)

Michael Ryckewaert e.a., Case study Gent - Oudenaarde, deel B. Woningkwaliteitsverbetering en buurtverandering in Gent-Centrum. De buurt 'Tweepoorten' als case study, Voortgangsrapport Onderzoeksluik Wonen 2.A.II. Kwalitatieve analyse van het woningbestand (Leuven: OSA & Steunpunt Ruimte en Wonen, 2009)

SumResearch, Opmaak van een woonbeleidsplan voor de stad Genk (Genk: Stad Genk, 2008)

SumResearch en Topos, Gewenste ruimtelijke structuur voor Kuringen Heide. Eindnota (Hasselt: Stad Hasselt, 2008)

Katrien Theunis, De zoektocht naar een Belgisch woonproject, 1965-1975. Toenaderingen tussen ontwerpers en overheid in de praktijk van het private wonen, Unpublished PhD dissertation (Leuven: KULeuven, 2007)

Fien Van Den Abeele e.a., Ontwerpgids Meegroeiwonen (Hasselt: Enter vzw, 2009)

Karina Van Herck en Bruno De Meulder, Wonen in meervoud. Groepswoningbouw in Vlaanderen in de eenentwintigste eeuw (Amsterdam: SUN, 2009)

Katrien Van Moer, Het Stadsplein Genk. Evaluatie van het PPS-ontwikkelingsproject van het centrumgebied, niet gepubliceerde eindverhandeling (Leuven: KULeuven, 2007)

Dominique Vanneste, Isabelle Thomas en Luc Goossens, Woning en woonomgeving in België, Monografieën Sociaal-Economische Enquête 2001, 2 (Brussel: FOD Economie - Federaal wetenschapsbeleid, 2007)

Frank Vastmans, Paul De Vries en Erik Buyst, Het Vlaams woningmarktmodel. Woningprognoses en de werking van de woningmarkt (Heverlee: Steunpunt ruimte en wonen, 2009)

Sien Winters e.a., Voorstel tot indicatoren voor het Vlaamse woonbeleid, draft nota (Leuven: Steunpunt Ruimte en Wonen, 2009)

TV Buur - Bas Smets, Masterplan Lo2020, 06/10/2008

TV Buur – Bas Smets, Masterplan Lo 2020 rapport deel 1 beeld, 02/02/2009

West 8, Stad Hasselt en Extensa nv, Masterplan Hasselt Runkst, s.d.